

# Haus im Zentrum von Zwettl - Sonnentraum mit Fernblick | PROVISIONSFREI



**Objektnummer: 22465**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	358.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.813,97 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Roland Walther**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 664 4214987

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





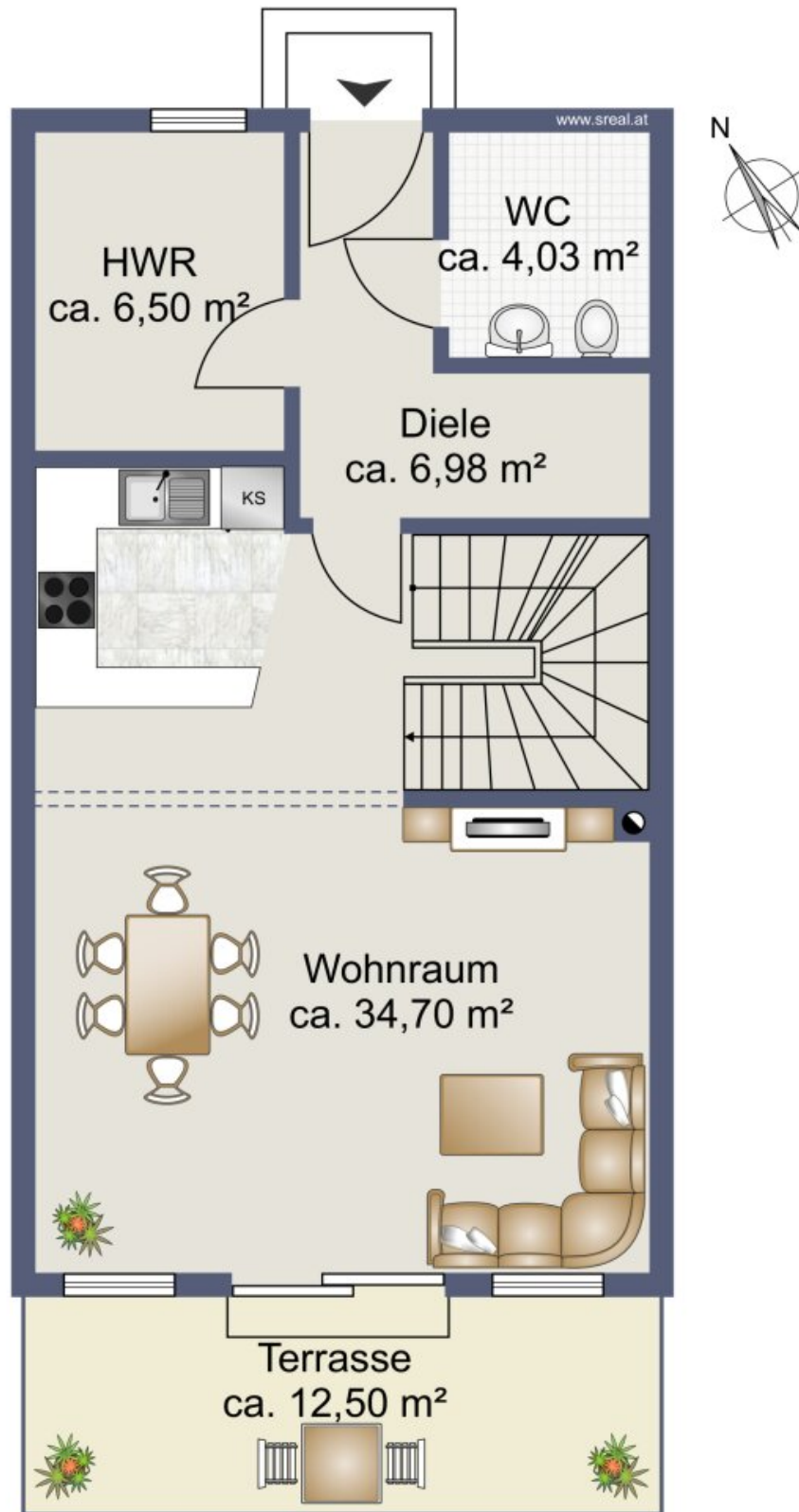




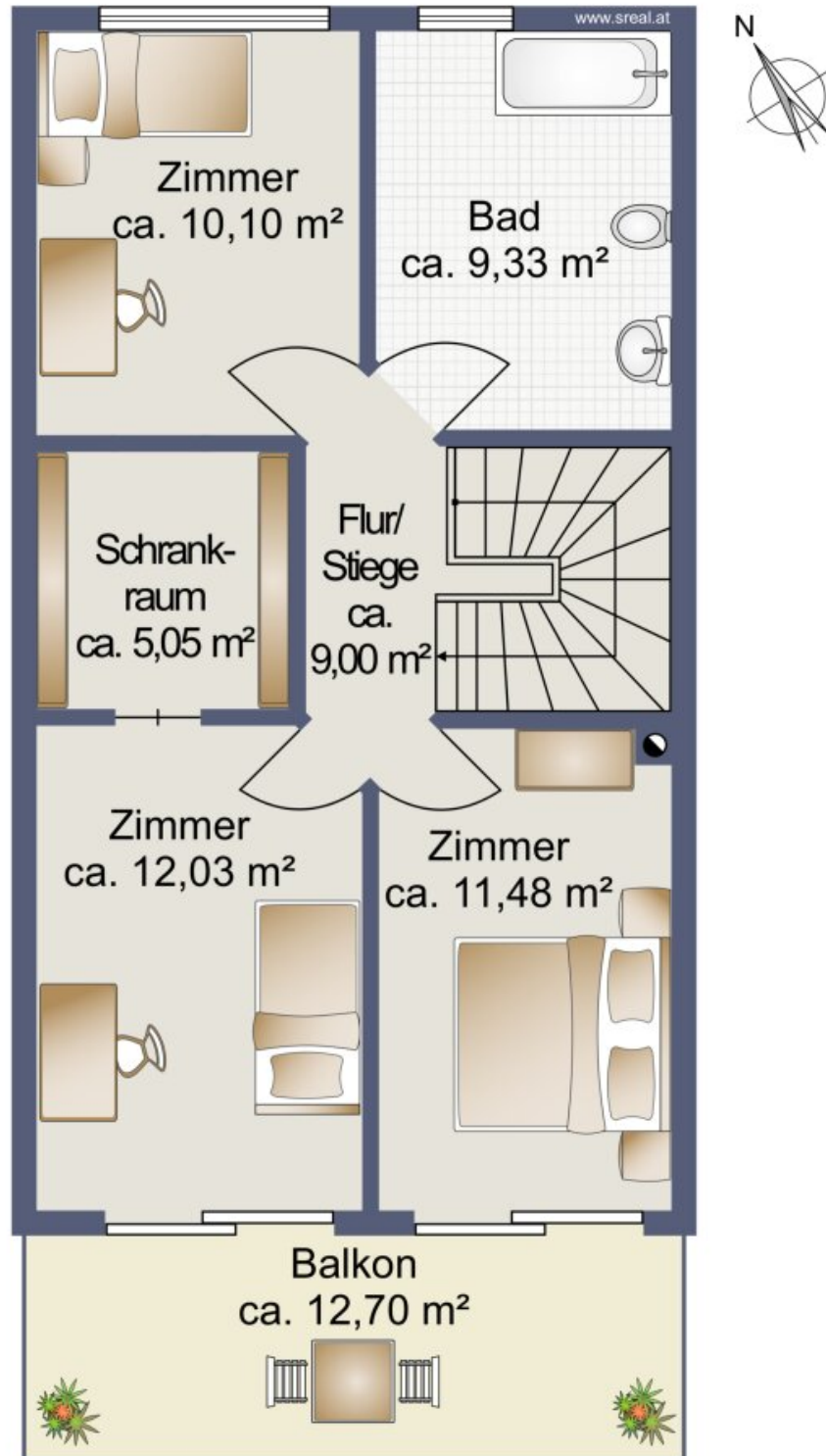




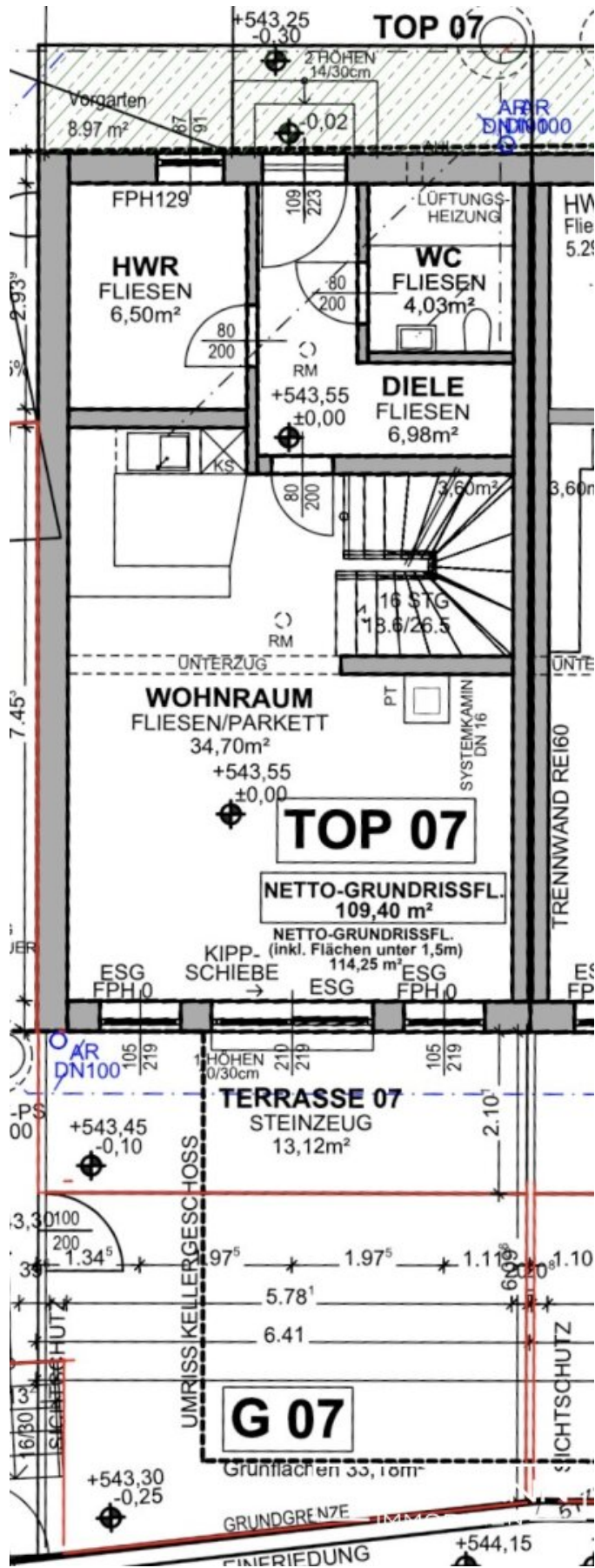


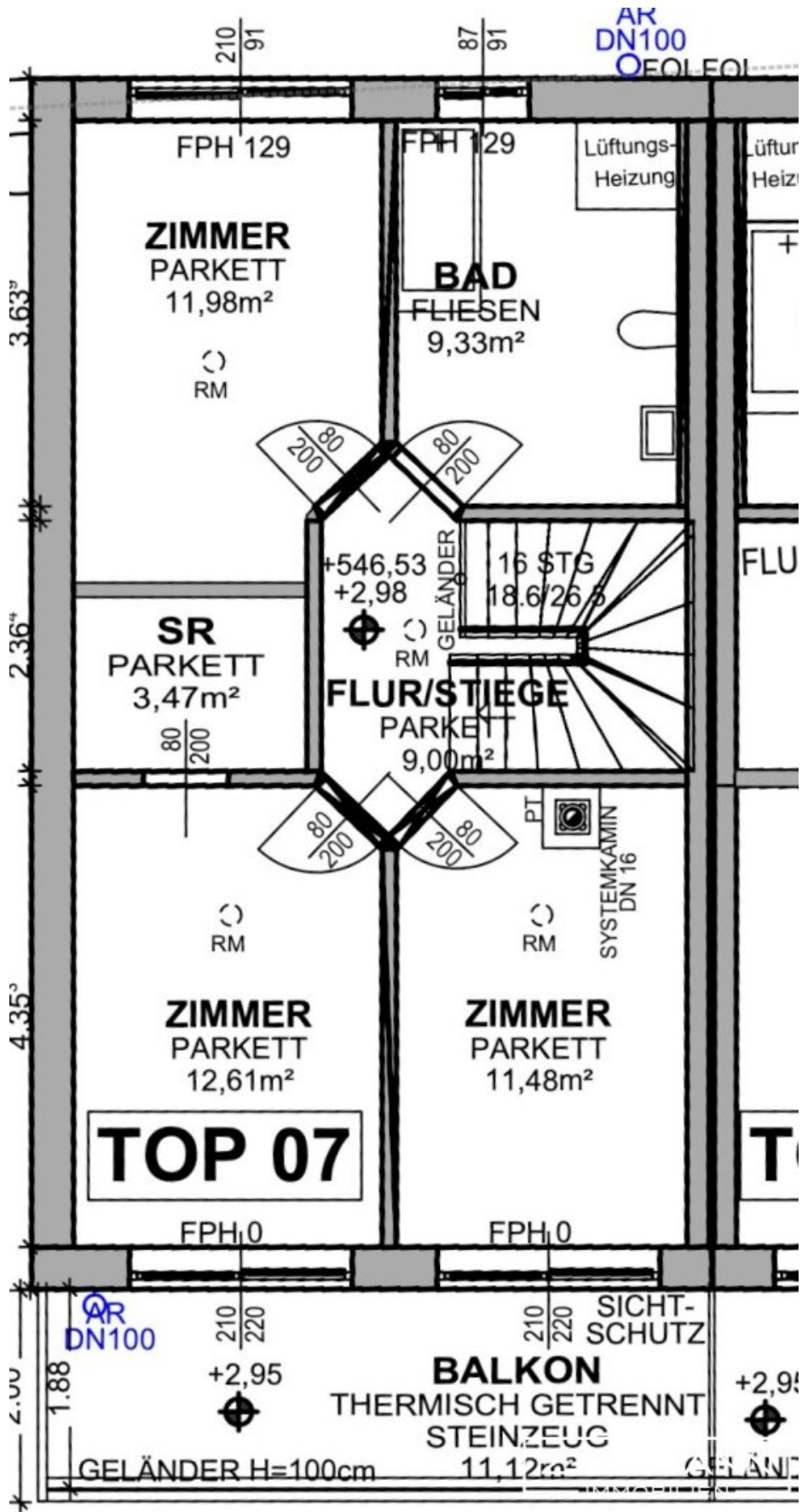


Skizze/Einrichtungsbeispiel Erdgeschoss Top 7

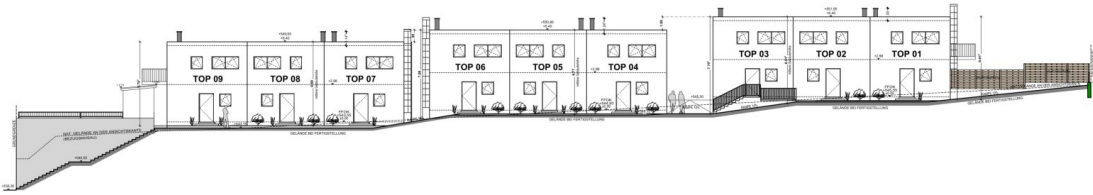


Skizze/Einrichtungsbeispiel Obergeschoss Top 7





ANSICHT NORDOST



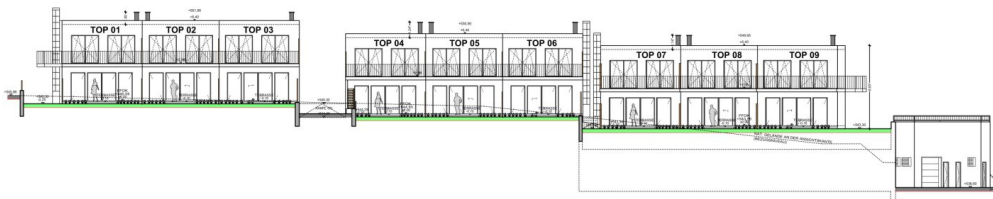
ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST



BESTANDSPLAN	
ERRICHTUNG ANEINANDERGEHEITER ENFAMILIENHÄUSER TIEFGARAGE MIT KELLERKÄFERN UND MALLKAMM	
PLANMÄSSIG: (3) 100/20 ANSICHTEN: N+1, 100	HOHE: 21,11 m AUßERWAHRUNG: 2024 ANFANG: 2024
<b>GRUNDGESAMHEITSDATEN</b> ANWANDERUNG: 2024/01/01 ANWANDERUNG: 01/01 ANWANDERUNG: 01/01	<b>BEWEISE</b> (Empty space for evidence)
<b>BAUWERKE</b> ANWANDERUNG: 2024/01/01 ANWANDERUNG: 01/01	(Empty space for construction details)
<b>PLANMÄSSIG</b> (Empty space for plan details)	(Empty space for plan details)
<b>LEGENDE</b> (Empty space for legend)	(Empty space for legend)



OBERGESCHOSS M=1:100



AUFBAUTEN

U-WERTE LT. ENERGIEAUSWEIS!!!

A) SOCKEL TOP1-09 REISB

- 1. SOCKELPUTZ 10,0cm
- 2. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

B) FUNDAMENT TOP1-09 REISB

- 1. SOCKELPUTZ 1,0cm
- 2. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 3. ABSCHÜTTUNG 20,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. FUNDAMENT 50,0cm
- 6. POLYURETHAN 10,0cm

C) ZWISCHENDECKE TOP1-09 REISB

- 1. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 2. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

D) FLACHDACH TOP1-09 REISB

- 1. BEDECKUNGSLAG 4,0cm
- 2. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

E) AUSSENRAND TOP1-09 REISB

- 1. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 2. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

F) TRENNWAND TOP1-09 REISB

- 1. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 2. SPERRSCHICHT 1,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

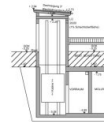
G) INNENWAND-KELLER REISB

- 1. BEWEHRUNG 20,0cm
- 2. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

H) FLACHDACH D. TERASSENREISB

- 1. BEWEHRUNG 20,0cm
- 2. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 3. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 4. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 5. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 6. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 7. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 8. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 9. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm
- 10. TRITTSCHALLDÄMMUNG 10,0cm

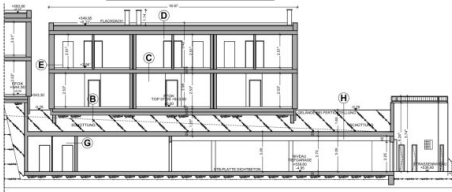
SCHNITT A-A



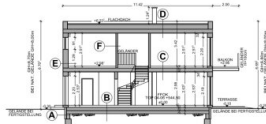
SCHNITT D-D M=1:100 (AUTO-ABSTELLPLATZ)



SCHNITT B-B M=1:100



SCHNITT C-C M=1:100 TOP 6



**BESTANDSPLAN**

ERRICHTUNG ANEINANDERGEHEITER ENFAMILIENHÄUSER  
 TERASSEN MIT KELLERSTÄBLEN UND MALLIUM

FLÄHHALT: 12.000 m<sup>2</sup>  
 GRÖßRE: 18 x 100 m  
 SCHNITTE: M=1:100

LEGENDE

Farbe	Bedeutung
Rot	AUSSENRAND
Blau	INNENWAND
Grün	FLACHDACH
Orange	FLACHDACH D. TERASSEN
Grün	FLACHDACH
Blau	INNENWAND
Rot	AUSSENRAND

Autoren: [Name], [Name]

Standort: [Adresse]

Datum: [Datum]





# Objektbeschreibung

## NUR NOCH 4 Häuser verfügbar!

Es sind nur noch die Tops 2, 4, 5 und 7 verfügbar!

### Attraktive Finanzierungen!

Wohnen im Waldviertel, nächst dem Zentrum von Zwettl und doch hoch oben mit Blick über die Stadt und die angrenzenden Wälder und Sonneneinstrahlung (Sonnensiedlung) den ganzen Tag!

Hier wurden **Top-energieeffiziente-Häuser** errichtet, die alle Wohnräume erfüllen.

**Passivhauselemente** sorgen dafür, dass Ihre Energiekosten gering bleiben.

Die Häuser haben eine Wohnfläche von rund **115 m<sup>2</sup>** (Netto-Grundrissfläche inkl. Flächen unter 1,5m, sowie Stiegenöffnungen) mit **perfekter Raumaufteilung**.

Erdgeschoss: Vorraum/Diele, WC, Hauswirtschaftsraum, geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Obergeschoss: Flur, 3 Zimmer, Schlafzimmer mit mit eigenem Schrankraum, 2 Zimmer mit Ausgang auf den Balkon, Badezimmer.

Die **Terrasse** auf Wohnebene, der zwei Meter breite **Balkon** im Obergeschoss und der kleine, feine **eigene Garten** erfüllen Ihre Wünsche an Freiraum und bleiben dank überschaubarer Größe leicht zu pflegen.

Als Stauraum stehen ein Kellerraum mit rund 7 m<sup>2</sup> und ein ebenerdig erreichbarer Lagerraum mit ebenfalls rund 6 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Kellerräume und Garage sind barrierefrei mit Lift erreichbar.

Überdurchschnittliche Topausstattung, durchdachte Raumaufteilung und äußerst sorgfältige Bedachtnahme auf Energieeffizienz versprechen umweltfreundliches und kostensparendes Wohnen. **Eingebaute Rollläden** sorgen für Beschattung.

Das installierte Haustechniksystem gewährleistet für die Geschoße des Reihenhauses die Beheizung, die Be- und Entlüftung, und die Warmwasserbereitung in einem System. Die Anlage besteht aus:

2. Luft-Luft-**Wärmepumpe** mit integrierter, kontrollierter Be- und Entlüftung

4. Integrierte Warmwasserbereitung mit 180-Liter-Warmwasserspeicher

6. Elektrische Nachheizung durch Infrarot-Paneele in den Wohnräumen

8. Hauskamin, ideal für Einbau eines Schiedelkamins mit integriertem raumluftunabhängigen Kamineinsatz

Nähere Informationen dazu finden Sie

unter: <https://www.schiedel.com/de/produkte/ofensysteme/kingfire-classico-s/>

10. Installation Photovoltaikanlage ist technisch vorbereitet

Ein Stellplatz in der Garage und ein Stellplatz Carport können GÜNSTIG erworben werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap