

## **Wohlfühlhaus - attraktive Immobilie als Wertanlage!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2442\_2462**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Wohnfläche:</b>	112,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 14,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	387.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



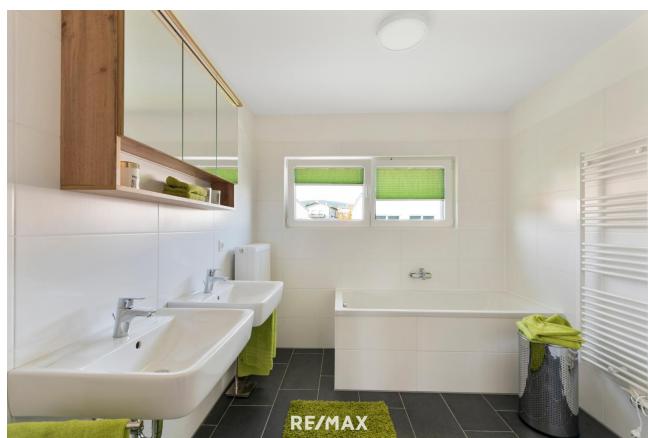
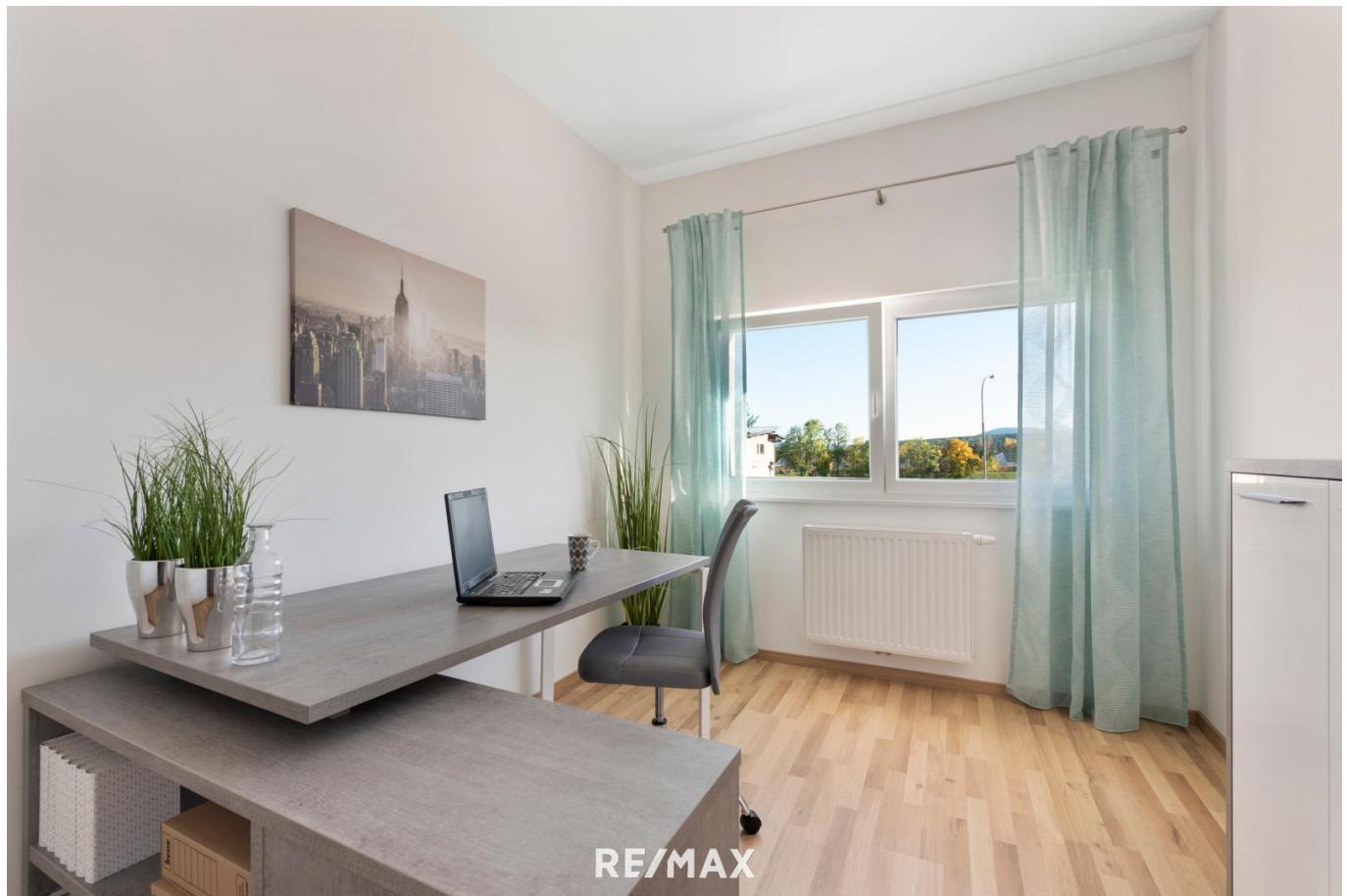
**Harald Seitner**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645156860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Nachhaltiges, modernes Wohnen zum Wohlfühlen?

### Herzlich Willkommen in der Niedrigstenergiehaus-Siedlung in Pöchlarn

Das WohnGarten-Projekt in der Sporngasse umfasst 6 Reihenhäuser, 2 Doppelhäuser und 1 Einfamilienhaus mit 113-143 m<sup>2</sup>. Alle Objekte sind südseitig ausgerichtet und mit großzügigen Gärten ausgestattet. Für jede Einheit wurden 2 PKW-Abstellplätze angelegt.

Regionale Baustoffe, smarte Grundrisse, perfekte Dämmung und moderne Heizungs- und Klimatechnik mit Luftwärmepumpe schaffen eine heimelige Atmosphäre.

#### Ausstattung:

- Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Schlüsselfertig mit Bodenplatte
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Doppel/Mehrfachverglasung – Kunststoff-Alu-Fenster
- Fliesen, Laminat und Parkett
- Flachdach

#### Infrastruktur:

Nahversorger, Arzt und Apotheke, Kindergarten und Schuleinrichtungen sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Donauradweg, der Tennisplatz und das Stadtbäder sorgen für viel Spaß in der Freizeit.

#### Entfernungen:

Autobahnanschluss: 3 km; Bahnhof: 1,6 km; AST: 0,45 km; Donauradweg: 0,15 km

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb14.5  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz A++  
wärmebedar  
f:  
Faktor Gesa0.43  
mtenergieeff  
izienz:  
Klasse A++

Faktor Gesamtenergieeffizienz: