

**LEISTBARER ARCHITEKTENWOHNTRAUM MIT VIEL  
LUXUS AUF EIGENGRUND IN HERRLICHER  
AUSSICHTSLAGE AM FELDRAND BZW. DIREKT AN  
WEINGÄRTEN ANGRENZEND**



Haus\_VINO4

**Objektnummer: 0001004713**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3472 Hohenwarth                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022-2023                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 160,26 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 491.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77







"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

**Auf einem 399m<sup>2</sup> großen Grundstück wird dieser hochwertige, dennoch leistbare Architektenwohntraum auf sehr hohem Qualitätsstandard mit viel Luxus auf Eigengrund im Alleineigentum in gekuppelter und massiver Bauweise errichtet.**

**Die Liegenschaft befindet sich in herrlicher Aussichtslage am Feldrand und an Weingärten angrenzend, insgesamt entstehen in dieser neuen Siedlung 10 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard direkt vom Architekt in belagsfertiger Ausführung. Die Häuser werden im Jahr 2022/2023 errichtet und warten schon bald nach Kaufvertrag auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.**

**Wesentlich ist, dass bei einem Baubeginn im August 2022 eine Fixpreisgarantie seitens des Bauherrn und eine geplante Fertigstellung mit Oktober 2023 gewährt werden kann, ein wesentlicher Parameter, welcher für den Erwerb eines dieser traumhaften Wohlfühlhäuser spricht.**

Die Nähe zu Ziersdorf und Hollabrunn, in weiterer Folge Stockerau und Krems sowie Tulln an der Donau mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Weingärten der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt, werden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne und herrlichen Fernblick, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, diese Traumhäuser errichtet.

Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv- und Massivbauweise nach heutigem, besten Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Nutzfläche von jeweils ca. 160,26m<sup>2</sup> auf und verfügen über Terrassen, Eigengärten im Alleineigentum und jeweils einem überdachten Eingangsbereich samt zwei Parkplätzen.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, St. Pölten und Tulln sowie die hochwertige Ausführung.

**Ein Haus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 160,26m<sup>2</sup> und teilt sich ideal in ein Eingangs-, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss.**

**Eingangsgeschoss:** Überdachter Eingangsbereich mit Stiegenaufgang in das Erdgeschoss, Windfang, Garderobe, WC, Lager, Keller.

**Erdgeschoss:** Galerie mit Stiegenaufgang in das Obergeschoss, Küche, Abstellraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse.

**Obergeschoss:** Galerie, Elternschlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch, separates WC, 2 Kinderzimmer.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung, unter anderem sind bereits die gartenseitige Einfriedung sowie die Außenanlagen im Kaufpreis inkludiert.

**Gerne übermitteln wir sämtliche Detailinformationen sowie eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung dieses Architektenwohntraums.**

**Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum in herrlicher Lage mit Blick in die Felder und Weinberge der Region und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**