

# LEBENSQUALITÄT AM LAND MIT BESTEN VERKEHRSANBINDUNGEN



Wohnküche1

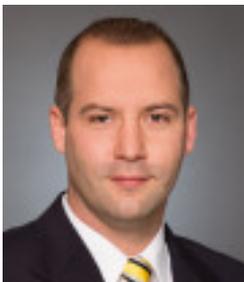
**Objektnummer: 0001007748**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2042 Guntersdorf
<b>Baujahr:</b>	2018/2019
<b>Wohnfläche:</b>	67,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,47 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	883,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	680,10 €
<b>Kaltmiete</b>	802,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,90 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

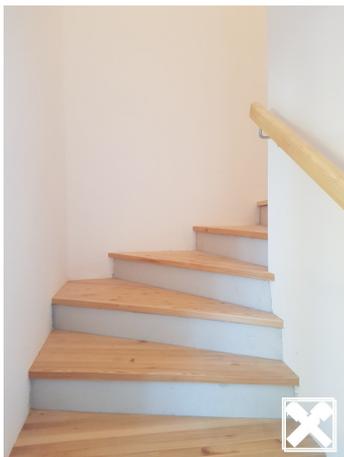
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













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

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ 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

**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**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung




## Objektbeschreibung

**Auf einem ca. 2.734m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden insgesamt 15 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten somit bereits auf neue, nette Eigentümer bzw. Mieter, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.**

Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Hollabrunn mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Wäldern der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

**Nur wenige Minuten von Hollabrunn entfernt, wurden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, 15 Niedrigenergie-Häuser errichtet.**

**Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade nach heutigem Qualitätsstandard. Es gibt zwei unterschiedliche Haustypen, wobei die Wohnnutzfläche der aktuell verfügbaren Einheit ca. 67,35m<sup>2</sup> beträgt, zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden mit ca. 38,27m<sup>2</sup> sowie ein Kellerraum mit ca. 7,74m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über einen Eigengarten mit ca. 26,47m<sup>2</sup> und einen Parkplatz.**

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Stockerau & St. Pölten sowie die hochwertige Ausführung. Eine weitere Besonderheit ist die sehr hochwertige, schlüsselfertige Ausführung mit zwei Bädern (Badewanne & Dusche) und zwei WC's, Echtholzböden sowie hochwertigen Fliesenböden in den Sanitärbereichen.

**Auf einen Blick:**

- 15 Niedrigenergiehäuser mit südwestseitigem Eigengarten & Terrassen
- Ziegelmassivbauweise
- 60 bis 70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. 90 bis 100m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- kostengünstige Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)

- **Stellplätze für 1 PKW plus Besucherparkplätze**
- **zentrale Grünruhelage**
- **schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Massivholzböden, Badewanne & Dusche**
- **sowie hochwertigen Fliesen**

Jedes Haus erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch eine ideal durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem zentralen Vorraum mit Garderobebereich die großzügig angelegte, helle Wohnessküche mit viel Platz, direkten Terrassen- bzw. Gartenausgang samt angrenzender Speis, ein vom Badezimmer mit Dusche getrenntes Gäste-WC und der Technikraum.

Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, welches mit dem Erdgeschoss durch eine massive und moderne Treppe, selbstverständlich ebenfalls mit hochwertigem Echtholz verbunden ist. Auf der oberen Ebene finden sich insgesamt 2 annähernd gleich große Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Badewanne und WC. Alle Zimmer sind über den hellen, zentralen Galeriebereich separat zu begehen.

**Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Wohlfühlhaus spricht, ist der großzügige Terrassen- und Gartenbereich welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Gespart wurde hier an nichts, selbst der Garten wird begrünt und eingefriedet.**

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

**Die Häuser werden in schlüsselfertiger Ausführung übergeben, ein weiteres besonderes Spezifikum dieser Wohlfühlhäuser.**

**Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum unweit der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, in bester Grünruhelage 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.**