

Top A2: Modernes & energieeffizientes Reihenhaus in besten Lage von Pöchlarn



Wohnküchenraum

Objektnummer: 0001009477

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	96,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	1.588,09 €
Kaltmiete	1.434,63 €
Betriebskosten:	154,63 €

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Lembacher

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

T +43517517
H +43 664 60 517 517 90

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





















Reihenmittelhaus A2

112,25 m² Wohnfläche € 348.000,- Kaufpreis
 Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger

Weitere Informationen

Eckdaten

Wohnfläche	112,25 m ²
Garten	95,74 m ²
Grundstück	176,34 m ²
Terrasse	ca. 12 m ²
2 Stellplätze à	ca. 12,5 m ²

Ausstattung

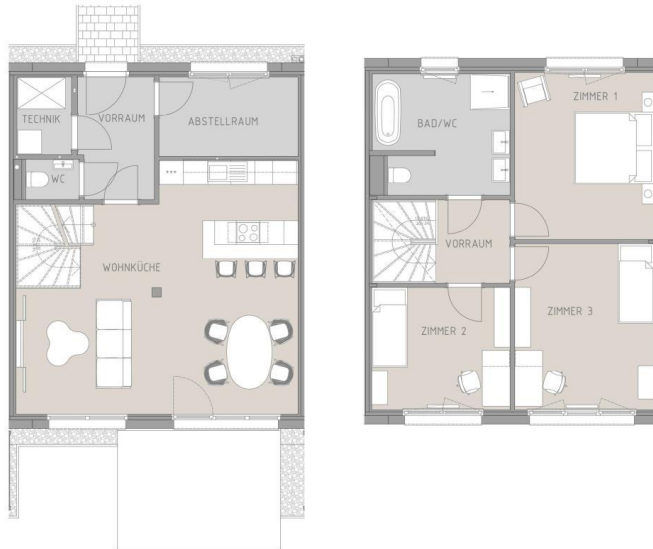
Bauweise	Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
Dachform	Flachdach
Ausbaustufe	Schlüsselfertige mit Bodenplatte
Boden	Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
Belüftung	Kontrollierte Wohnraumlüftung
Fenster	Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

Lage

Ausblick	Fernblick
Lagebewertung	Sehr gut, Ruhelage

Nebenkosten

Grundbucheintrag	1,1%
Grunderwerbssteuer	3,5%



Maßstab 1:75

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

HWB A+ 11,3kWh/m²a

fGEE



GEDWOHNBAU

Reihenmittelhaus A2

112,25 m² Wohnfläche € 348.000,- Kaufpreis
Bezugsfertig! Provisionsfrei vom Bauträger



4 Zimmer



1 Bad



2 WCs



1 Abstellraum



2 Stellplätze



Raumkonzept

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene. Eine elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können. Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.



Die Anlage.

Entdecken Sie Ihr energieeffizientes Wohlfühlhaus an der Donau!

Das WohnGarten-Projekt in der Sporgasse in Pöchlarn umfasst 6 Reihenhäuser, 2 Doppelhäuser und 1 Einfamilienhaus. Alle Objekte sind südseitig ausgerichtet und mit großzügigen Gärten ausgestattet. Die Hauseingänge sind über einen Zugangsweg in der Anlage und über die Zufahrtsstraße an der Nordseite zu erreichen. In diesem Bereich wurden für jede Einheit 2 Stellplätze angelegt.



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses **hochwertige, energieeffiziente Reihenhaus** in einer **ruhigen und begehrten Wohnlage** von Pöchlarn präsentieren zu dürfen. Die großzügige Wohnfläche, die **moderne Luftwärmepumpe für niedrige Heizkosten** und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Zuhause zur idealen Wahl für zukünftige Mieter.

Reihenhaus A2 – Ihre Wohnhighlights

- **Grundstücksgröße:** 176,34 m²
- **Wohnfläche:** 112,25 m²
- **Gartenfläche:** 95,74 m²
- **Terrasse:** ca. 12 m²
- **2 PKW-Stellplätze:** je ca. 12,5 m²

Raumaufteilung & Ausstattung

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein **heller, offener Wohn-, Koch- und Essbereich** mit direktem Zugang zur **Terrasse und zum Garten** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Vorzimmer, ein Gäste-WC, einen Technikraum** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Eine **elegante Holzterrappe** führt ins **Obergeschoss**, das mit **drei separat begehbaren Schlafzimmern** und einer stilvollen Galerie überzeugt. Ein **geräumiges Badezimmer mit Fenster und WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. Der **separate Geräteraum im Garten** bietet weiteren Stauraum.

Bau- & Ausstattungsdetails

? **Bauweise:** Holzmassivbau mit Vollwärmeschutzfassade

? **Dachform:** Flachdach

? **Ausbaustufe:** Schlüsselfertig mit Bodenplatte

? **Bodenbeläge:** Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett

? **Heizung:** Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe

? **Belüftung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung

? **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

? **Lage:** Sehr gute Ruhelage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen! Nutzen Sie einfach das **Anfrageformular** auf der jeweiligen Online-Plattform.

Ihr Ansprechpartner **Reinhard Lembacher** freut sich auf Ihre Nachricht und ein persönliches Kennenlernen vor Ort!