



IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN  
Haydngasse 14-16  
2401 Fischamend

Tel.: +43 676 3272855  
Fax: +43 (0) 2232-76582 - 20  
dominik.immobilien@aon.at  
www.dominik-immobilien.at



## HOCHWERTIGES WOHLFÜHLHAUS mit SWIMMINGPOOL in GRAFENWÖRTH H2 – 16A

Kennung	803	
Eckdaten	Baujahr:	2022
	Zimmer:	5
	Wohnfläche:	ca. 112,00 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 260 m <sup>2</sup>
	Gartenfläche:	108 m <sup>2</sup>
	Verfügbar ab:	KV
	Heizungsart:	Fußbodenheizung
	Zustand:	Neuwertig
	Alt-/Neubau:	Neubau
	Qualität der Ausstattung:	Gehoben
	Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne
	Badezimmer:	2
	Gäste-WC vorhanden:	Ja
	Keller:	Nein
	Stellplatzanzahl:	1
	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
	Balkon vorhanden:	Nein
	Terrasse vorhanden:	Ja
	Schlafzimmer:	4

Swimmingpool vorhanden:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	32,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energietyp:	Niedrigenergiehaus

Kaufpreis 489.000,00 €

Käuferprovision 3% vom KP zuzügl. 20 % Ust. inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma DOMINIK IMMOBILIEN eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% vom KP zuzügl. 20 % Ust. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

HOCHWERTIGES WOHLFÜHLHAUS mit SWIMMINGPOOL in GRAFENWÖRTH H2 – 16A

Zum Verkauf gelangt in absoluter Ruhelage eine ca. 112 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte (5 Zimmer) mit einem 108 m<sup>2</sup> Garten in Süd - Ausrichtung mit Rollrasen und Bewässerungsanlage, sowie PKW-Stellplätze mit Stromsteckdose für E-Autos in Grafenwörth.

Das Wohnhaus ist in Ziegelbauweise (Außenwände mit 25 cm HLZ) mit einer 20 cm starken Wärmedämmung in Niedrigenergiebauweise HWB: 32,5kWh/m<sup>2</sup> (B) errichtet. Auch die Zwischenwände sind gemauert. Die Wohnraumsituation ist ideal angelegt, da alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind und ein sonniges und großzügiges Wohngefühl bietet.

Die genaue Raumaufteilung und die einzelnen Zimmergrößen können Sie dem beigefügten Plan entnehmen.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Luft- Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in EG und OG. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 180 l - im Kombigerät enthaltenen Warmwasserspeicher. Die behagliche Wärmeabgabe wird über die Fußbodenheizung abgegeben, dadurch gewinnen Sie in den Wohnräumen mehr Stellfläche.

Photovoltaikanlage ist vorhanden und 3-fach verglaste Fenster mit el. Außenjalousen mit Insektenschutz bieten zusätzliche Energievorteile.

Vervollständigt wir das Haus durch einen gemauerten Swimmingpool mit Folierung inkl. Pooltechnik (Tiefe: 1,5 m, L: 6 m & B: 3 m), XL-Terrasse mit Granitbelag, Bewässerungsanlage, Husqvana Rasenroboter und Elektrik mit BUS-System.

Die Doppelhaushälfte wird bezugsfertig verkauft.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt € 489.000,-, weiters ist eine Provision in Höhe von 3 % des KP zuzüglich 20 Ust. zu entrichten.

Das Naturparadies Grafenwörth liegt im Bezirk Tulln und ist nur ca. 18 Autominuten von Tulln entfernt (S5). Nach Krems sind es nur 14 Minuten, nach St.



Pölsen 20 Minuten und nach Stockerau 22 Minuten Fahrzeit.

Auch der Schlosspark "Grafenegg" lädt zum Erholen, Spazieren und diversen kulturellen Events ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten sich für sportliche Aktivitäten an.

Im Nahbereich befinden sich Geschäfte des tägl. Bedarfes (Hofer, Bila, ...) Kindergarten, Volks- und Musikschule, Gastronomie, eine Bank, Tankstelle, Bahnanschluss (ca. 50 Min. zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof) sowie medizinische Versorgung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von der Qualität dieser hochwertigen Immobilie. Wir stehen Ihnen auch gerne für weitere Auskünfte, sowie Finanzierungsberatung jederzeit zur Verfügung.

HWB: 32,5 kWh/m<sup>2</sup> (B)



DOMINIK IMMOBILIEN



DOMINIK IMMOBILIEN

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Bad im OG - Bad im OG



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Bad im OG - Duschbad im EG



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Duschbad im EG - Zimmer EG



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Zimmer EG - Galerie



## Die Objektbilder

Zimmer 1 OG - Zimmer 2 OG



## Die Objektbilder

Zimmer 3 OG - Abstellraum



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Gartenseitige Ansicht



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Garten mit Pool



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Garten mit Pool



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Gartenseitige Ansicht



EXPOSÉ

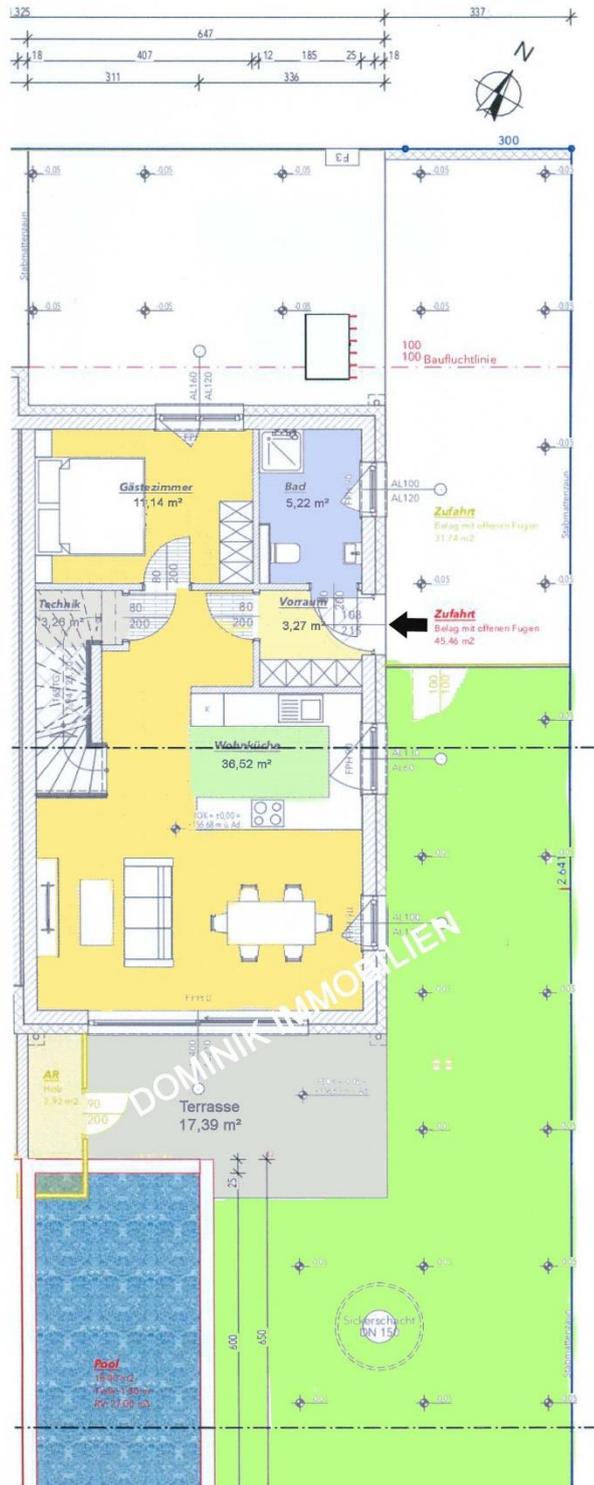
**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

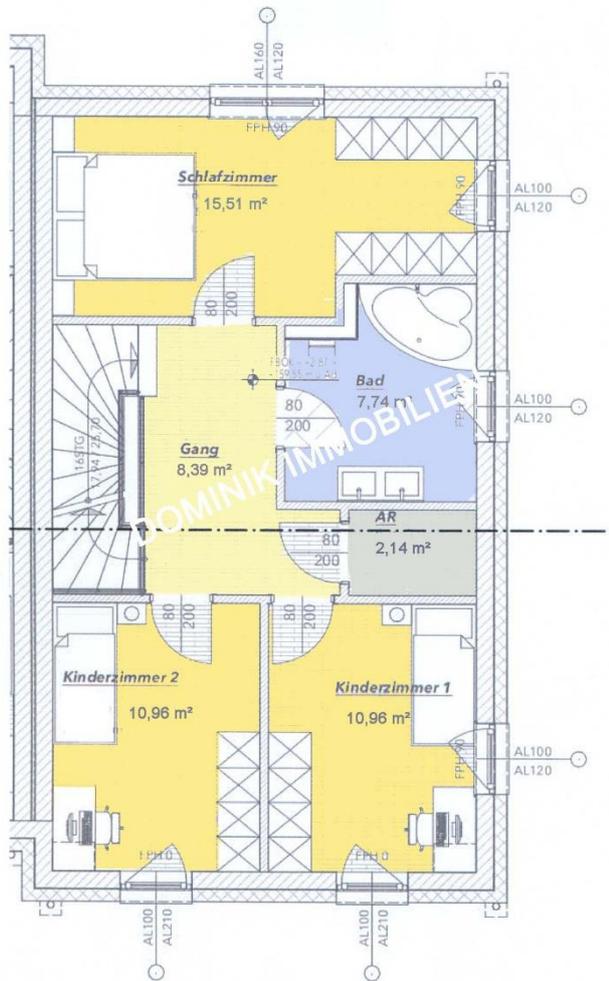
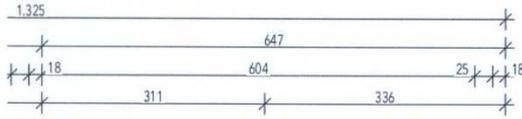
Plan  
EG

EG H2 16A



OG

OG H<sub>2</sub> 16A



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)



**DOMINIK IMMOBILIEN**

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ