

3422 Altenberg | Haus | Objektnummer: 56443

## **ERSTBEZUG | Einfamilienhaus mit 5 Zimmern & Garage | Luftwärmepumpe | südseitige Terrasse | schlüsselfertig**



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG | Einfamilienhaus mit 5 Zimmern & Garage |  
Luftwärmepumpe | südseitige Terrasse | schlüsselfertig



Lage

St. Andrä/Wördern & Greifenstein

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.**

In einer ruhigen Seitengasse & in der Nähe von Greifenstein, somit auch nahe dem Donaualtarm, wird ab sofort ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus verkauft.

Dank der unmittelbaren Nähe zu St. Andrä-Wördern mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lassen sich tägliche Besorgungen bequem und unkompliziert erledigen.

## HIGHLIGHTS

- **schlüsselfertige Übergabe (wird derzeit fertiggestellt)**
- **ruhige Lage nahe Donaualtarm**
- **GAULHOFER** Fenster mit 3-fach Verglasung
- **VAREMA** Sonnenschutz
- **SAMSUNG** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **südseitige Terrasse**

## INFOS ZUM HAUS

- **BAUJAHR:** 2025/2026
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 153,94 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 5
- **GARAGE:** ca. 28,49 m<sup>2</sup>
- **GESAMTNUTZFLÄCHE inkl. GARAGE:** ca. 182,43m<sup>2</sup>
- **BALKONE:** ca. 14,69 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 35,34 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** ca. 253,99 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** süd
- **SONNENSCHUTZ:** Raffstores
- **BADEZIMMER:** 2; mit Möglichkeit für Duschen und Wanne
- **WC:** 3
- **ABSTELLRAUM:** 2; 5,75
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,76 m
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

**Kaufpreis schlüsselfertig:** € 630.000,00

**Betriebskosten** folgen

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichtung:** 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 153,94 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 182,43 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 253,99 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 35,34 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 14,69 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	gut
Garagenfläche:	ca. 28,49 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Zimmer:	5	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	3	Baujahr:	2025
Abstellräume:	2	Ausrichtung:	Süden
Gärten:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	14.11.2035
Balkone:	2	HWB:	<b>B</b> 48,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Garagen:	1	fGEE:	<b>A</b> 0,75

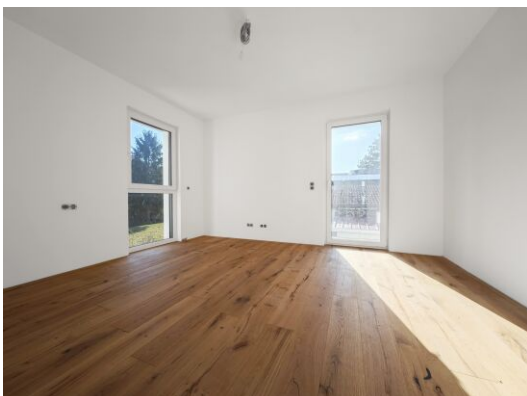
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	WCs:	Toilette
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung, Terrassennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis:	630.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

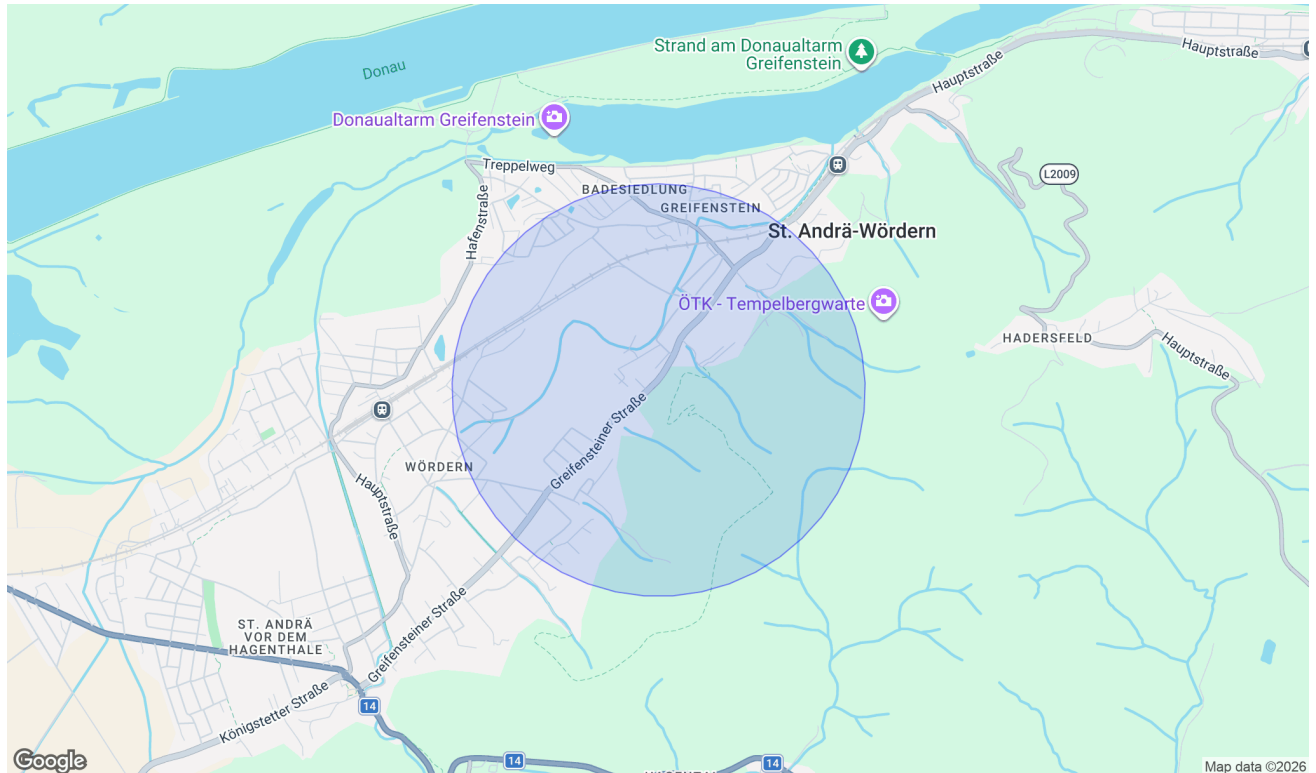
## Weitere Fotos





# Lage

3422 Altenberg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	6.000 m
Klinik	4.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	8.500 m

### Kinder & Schulen

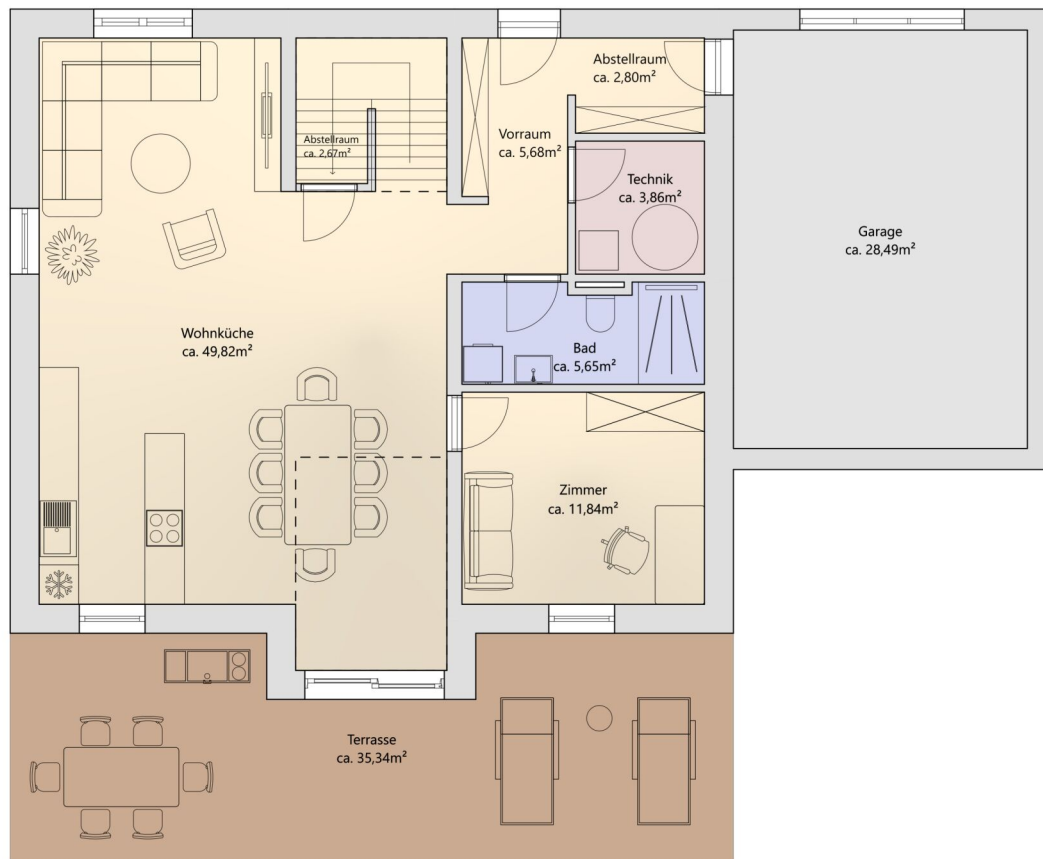
Schule	2.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.000 m

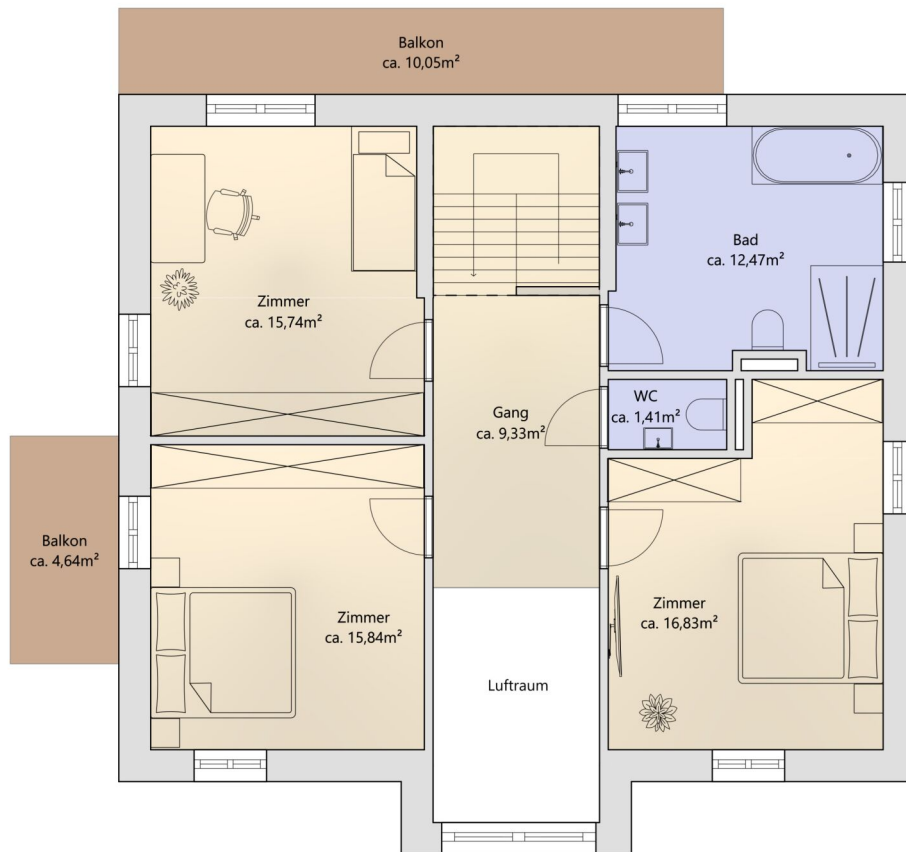
### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at