



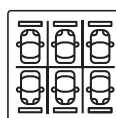
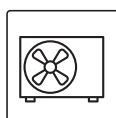
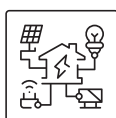
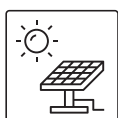
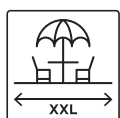
**HEIMREAL**  
REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

FELS/WAGRAM – WIEN – POYSDORF – GRAFENWÖRTH – OBERRAVELSBACH



**OBER DER DREIFALTIGKEIT**

**16A & 18A**



[www.heimreal.at](http://www.heimreal.at)

## PROJEKTbeschreibung

### Wir bauen für Generationen

HEIMREAL-Wohlfühlhäuser sind hochwertige und umfangreich ausgestattete Häuser, welche belags- oder schlüsselfertig errichtet werden.

Alle HEIMREAL- familiengerechten Häuser verfügen über mindestens 5 Zimmer, damit für Leben, spielen und Arbeiten genügend Platz daheim ist. Durch die umfangreiche Ausstattung und dem Einsatz hochwertiger Materialien ist ein Heimreal Haus die beste Anlage mit Wertsteigerungspotential.

<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 376 m <sup>2</sup>	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>	<b>Beziehbar</b>	sofort
<b>Gartenfläche</b>	ca. 218 m <sup>2</sup>	<b>Lagebewertung</b>	sehr gut
<b>Terrassenfläche</b>	ca. 18 m <sup>2</sup>	<b>Lärmpegel</b>	absolute Ruhelage
<b>Stellplatzfläche</b>	ca. 12,5 m <sup>2</sup>	<b>Bauart</b>	Neubau
<b>Bäder</b>	1	<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>WCs</b>	2	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Abstellräume</b>	1		
<b>Terrassen</b>	1	<b>Energieausweis</b>	HWB: 31,2 kWh/m <sup>2</sup> a fGEE:A+ 0,60
<b>Stellplätze</b>	1		



## FACTS

- Schlüsselfertig
- Direkt vom Bauträger
- Massivbauweise
- Wohnen auf zwei Ebenen
- Großzügige Terrassen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Fenster
- Moderne Architektur
- Energiekennzahl unter 32 kWh/(m<sup>2</sup>a))
- Lage mitten im Grünen



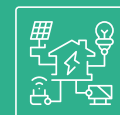
XXL- Terrasse



Vorbereitung Photovoltaik



Gartentechnik (Bewässerung, Rasenroboter)



Vorbereitung BUS System



österreichische Markenprodukte (Ziegel, Fassade, Dämmstoffe, etc.)



Vorbereitung Klimaanlage



Viele Zimmer: 5+ Zimmer



Stromsteckdose für E-Auto



Parkplätze







## AUSSTATTUNG

Bei der Ausstattung wurde Wert auf **höchste Qualität** und anspruchsvolles Design gelegt. Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgelegt, die Terrassen ziert **robustes WPC-Holz** und die **großen Glasfronten** lassen den Innen- mit dem Außenbereich verschmelzen. So entsteht unmittelbar beim Betreten der Räume ein schönes und komfortables **Wohlfühlambiente**. Die konsequente Materialtreue setzt sich im Bad mittels großformatiger Feinsteinzeugfliesen fort, elegante **Markensanitärobjekte** strahlen Luxus und Lebensgenuss aus. Die mittels Luftwärmepumpe betriebene **Fußbodenheizung** und wärmedämmenden Fenster sorgen für wohlige warme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. **Außenjalousien bzw. Außenrollläden** und eine **optionale Fußbodenkühlung** halten die Räume in den Sommermonaten angenehm kühl.

<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Terrasse</b>	Stahlbetonplatte
<b>Dachform</b>	Flachdach	<b>Fenster</b>	3-Scheiben Isolierverglasung
<b>Ausbaustufe</b>	Schlüssel/belagsfertig mit Bodenplatte	<b>Räume</b>	Trennwände Ziegelmassiv
<b>Boden</b>	Fliesen, Laminat, Parkett	<b>WCs</b>	Ideal Keramik
<b>Be/Entlüftung</b>	Mechanische Entlüftung	<b>Bad</b>	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
<b>Befuerung</b>	Luftwärmepumpe	<b>Stellplatzart</b>	Parkplatz
<b>Energiety</b>	Niedrigenergiehaus		

## HIGHLIGHTS

- Hochwertige Bodenbeläge
- Technik Paket (BUS System, E-Ladestation, Luftwärmepumpe)
- Sanitärausstattung vom Qualitätshersteller Ideal
- Sicherheitseingangstür
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Terrassen mit hochwertigem Belag Marke Häusler
- Außenrollläden elektrisch bedienbar
- Automatische Gartenbewässerung
- Rollrasenroboter
- Rollrasen





## UMGEBUNG

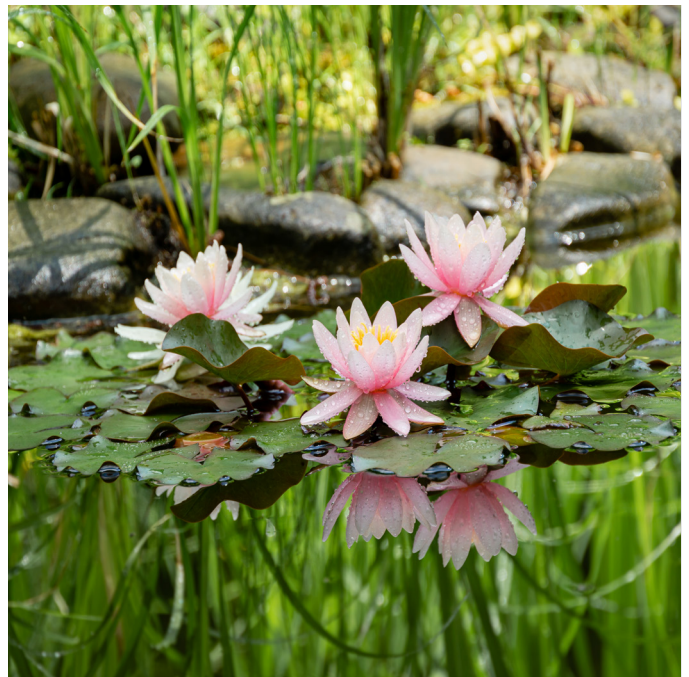
Grafenwörth ist eine lebenswerte Gemeinde mit unzähligen Freizeitangeboten und ca. 3195 Einwohnern im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Alle notwendigen Einrichtungen wie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Die Gemeinde verfügt über zahlreiche kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten wie zB die Katholische Pfarrkirche Grafenwörth hl. Andreas, das denkmalgeschützte Schloss Seebarn am Wagram oder das Haus der Musik, welches eines der Zentren des kulturellen Lebens der Gemeinde ist. An der Rückseite des Hauses der Musik befindet sich das Gebäude der Musikschule Region Wagram.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es ein großes Freizeitangebot sowie Rad- und Wanderwege.

## NATURPARADIES

- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Schwimmen) für die ganze Familie sowie für den Individualsportler
- Malerische Landschaft
- Sehr gute Infrastruktur
- Schulen, Kindergärten
- Autobahnanbindung





## LAGE

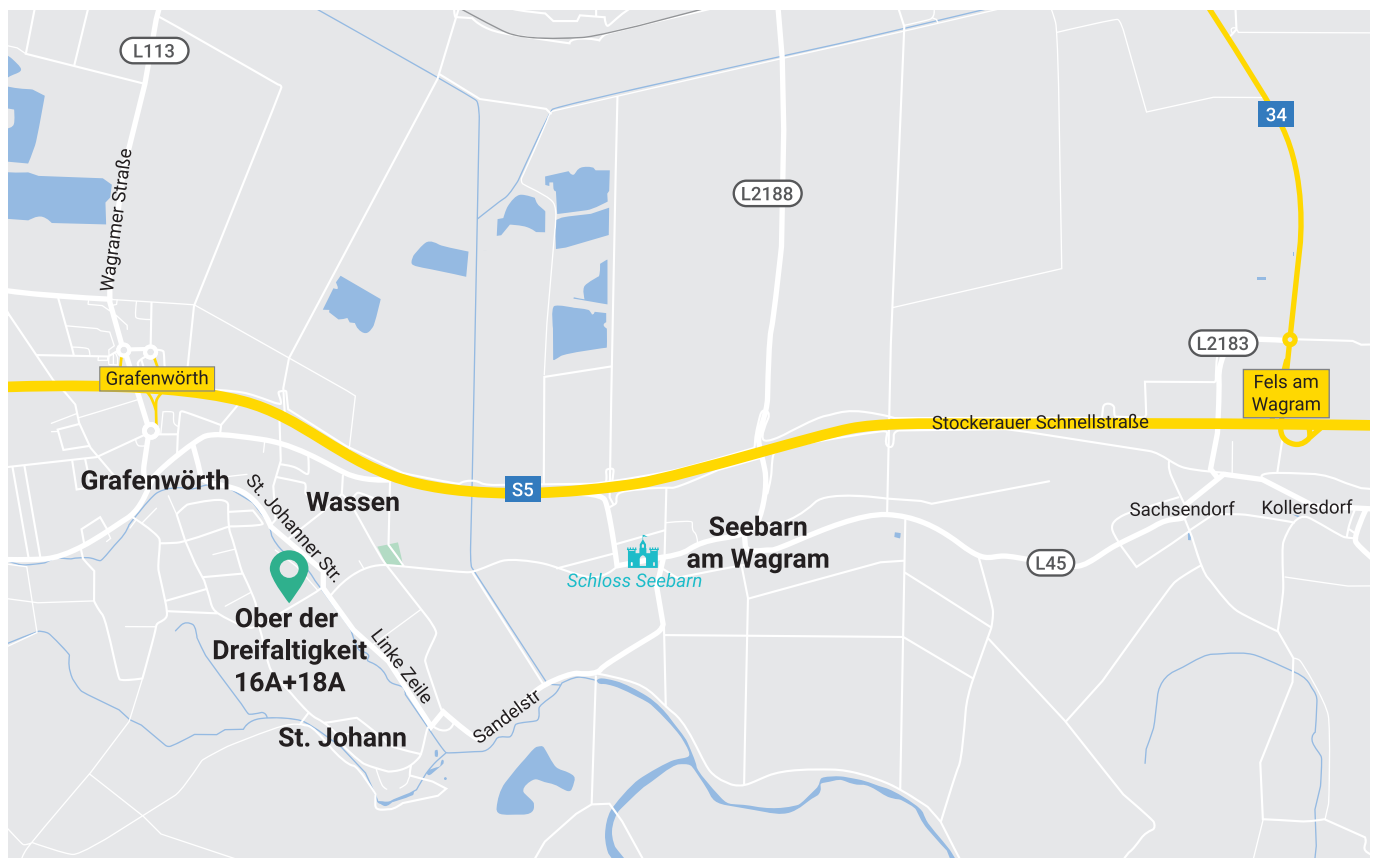
Grafenwörth ist auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zu Tulln und Krems sowie der guten Infrastruktur und der Nähe zur beliebten Weinregion Wagram ein gefragter Wohnort.

Vom Stadtzentrum ist es nur ein Kilometer bis zur Autobahnauffahrt, die eine direkte Verbindung nach Wien bietet. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen lassen dank der zentralen Lage keine Wünsche offen und kommen Pendlern besonders zu den Stoßzeiten entgegen (Bahnhof Grafenegg).

GESUNDHEIT		KINDER & SCHULEN	
Arzt	700 m	Neue Mittelschule	3.700 m
Apotheke	10.1 km	Volksschule	1.200 m
Krankenhaus	14.5 km	Musikschule	350 m
NAHVERSORGUNG		KINDERGARTEN	
Supermarkt	1.600 m	Kindergarten	550 m
VERKEHR		SONSTIGES	
Bäckerei	650 m	Bank	900 m
Einkaufszentrum	1600 m	Geldautomat	900 m
Bus	800 m	Post	800 m
Autobahnanschluss	1.200 m	Polizei	800 m
Bahnhof	3.900 m	Fitnesscenter	550 m
Flughafen	8.900 m		

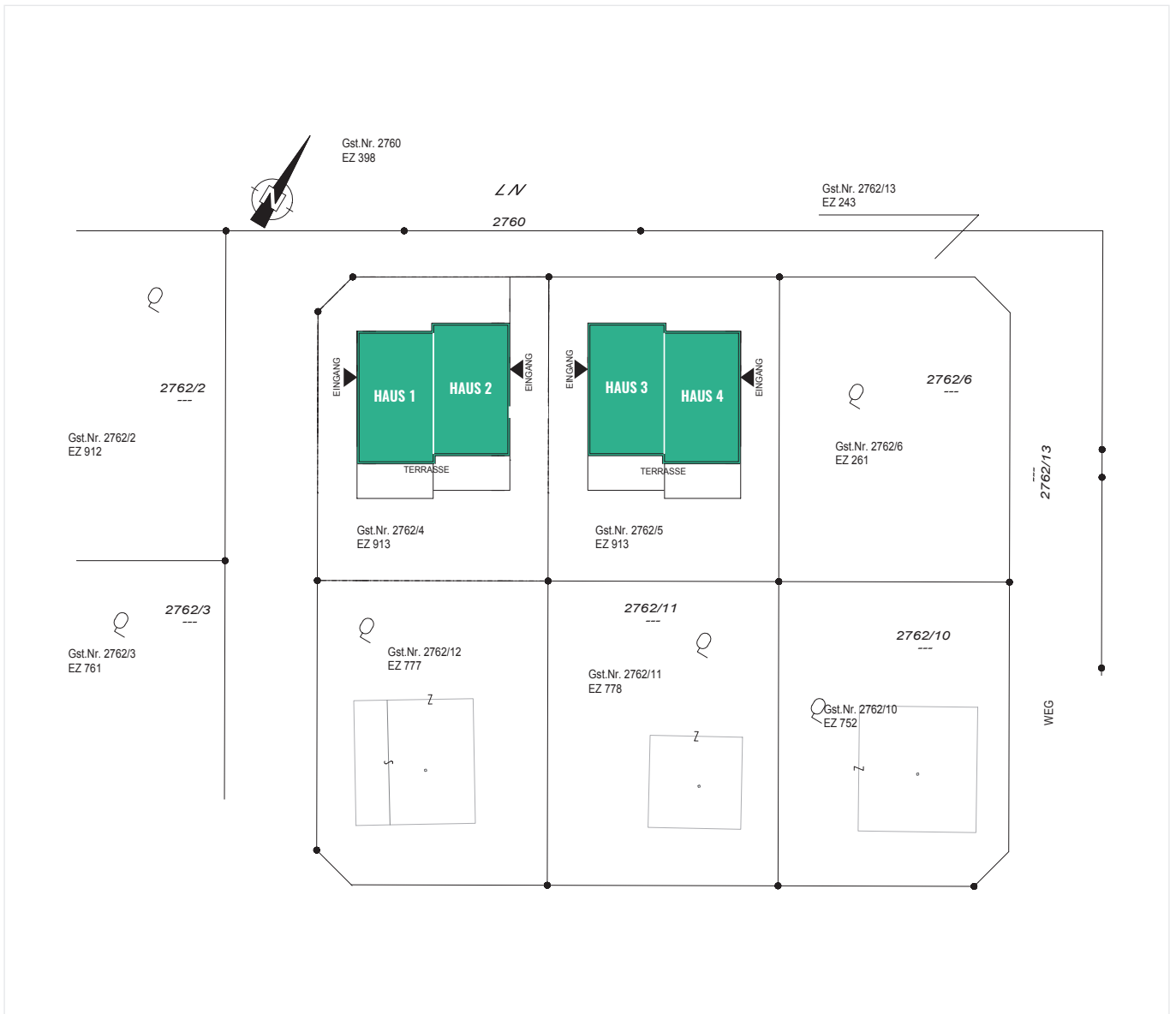
## IN BEWEGUNG

- Das Ortszentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar
- Die Autobahnauffahrt auf die S5 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Die Infrastruktur ist ideal für Pendler ausgebaut.
- Stockerau: 22 min, 37 km
- Tulln: 15 min, 27 km
- Wien: 35 min, 57 km
- Krems: 12 min, 15 km
- St.Pölten: 20 min, 28 km





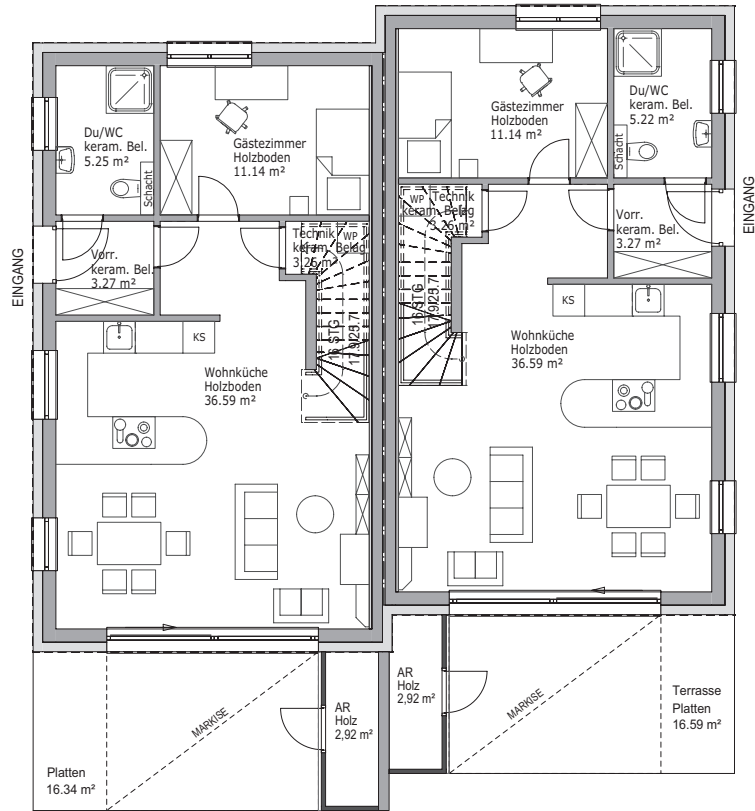
# LAGEPLAN MIT ALLEN WOHN-EINHEITEN



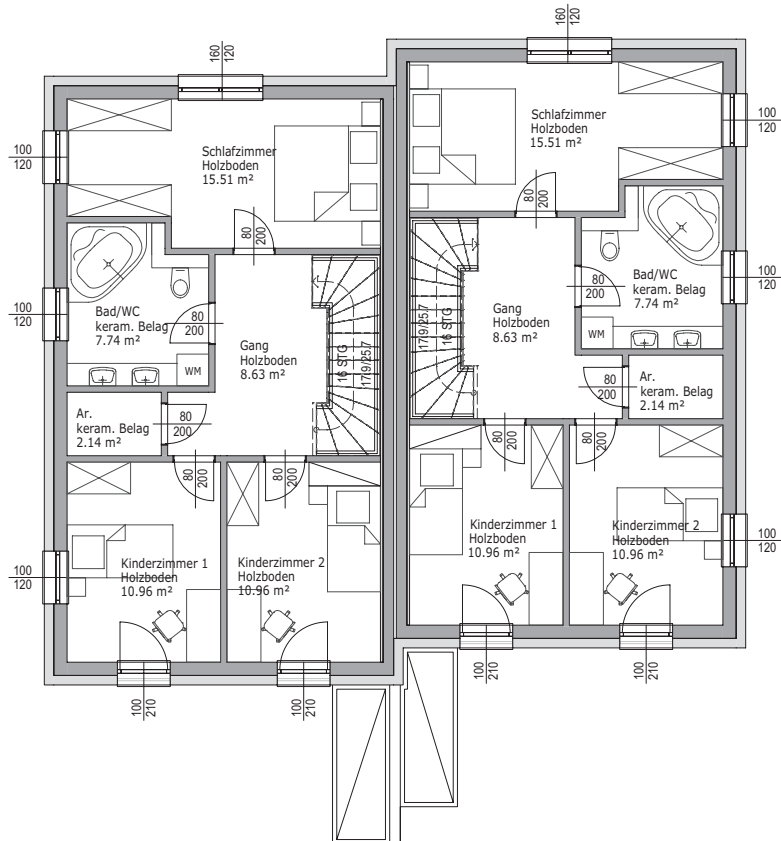


# HAUS 1+2

## ERDGESCHOSS

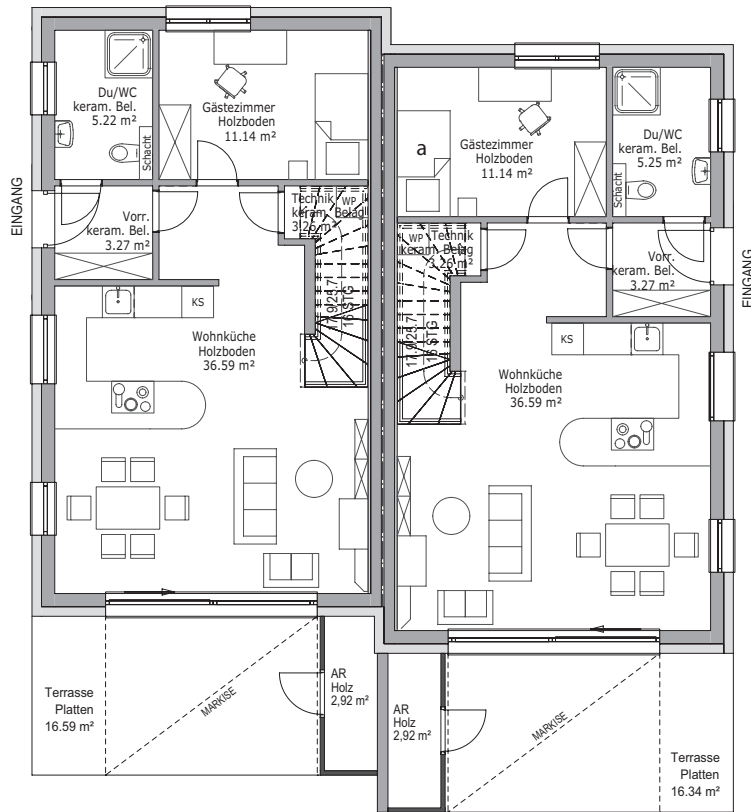


## OBERGESSCHOSS

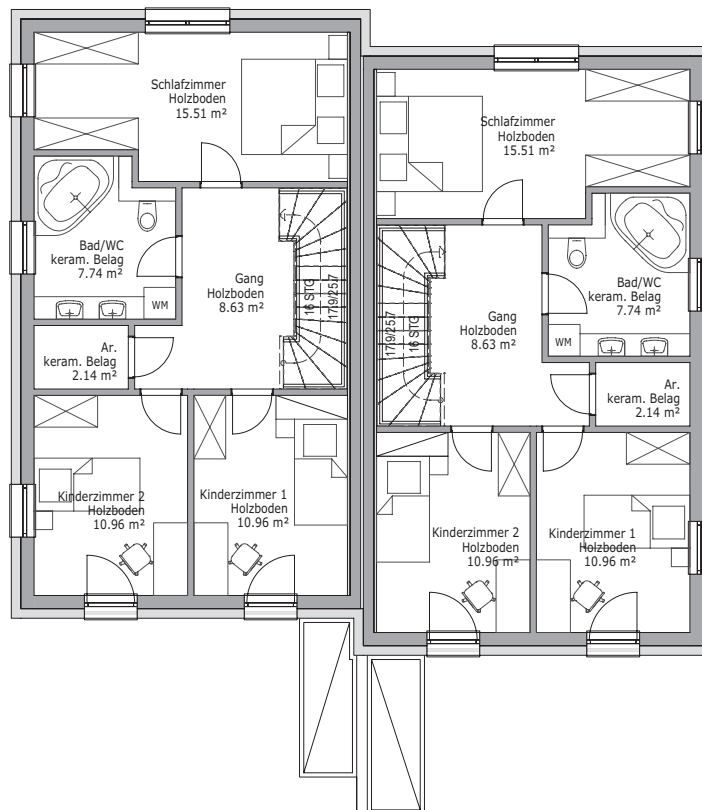


# HAUS 3+4

## ERDGESCHOSS



## OBERGESSCH





## PREISINFORMATIONEN SCHLÜSSELFERTIG INKL. POOL

HAUS 1	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 18 m <sup>2</sup>	ca. 102 m <sup>2</sup>	VERKAUFT

HAUS 2	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 18 m <sup>2</sup>	ca. 105 m <sup>2</sup>	€ 479.000,-

HAUS 3	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 18 m <sup>2</sup>	ca. 105 m <sup>2</sup>	€ 479.000,-

HAUS 4	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 18 m <sup>2</sup>	ca. 105 m <sup>2</sup>	€ 479.000,-





# HEIMREAL

REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

FELS/WAGRAM – WIEN – POYSDORF – GRAFENWÖRTH – OBERRAVELSBACH



**FÜR FRAGEN STEHEN WIR IHNEN GERNE**

**JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!**

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die Einrichtung sowie Whirlpool, Küchen und Sauna sind Vorschläge und nicht im Kaufpreis inkludiert. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: 1/2021

## KONTAKT

HEIMREAL Nord GmbH  
Töllergasse 25/3  
1210 Wien

E: [office@heimreal.at](mailto:office@heimreal.at)  
W: [www.heimreal.at](http://www.heimreal.at)

### IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien  
M: +43 (0) 664 60 517 517 77