

**WOHNEN AN DEN DONAUUAUEN UND AM WAGRAM:  
MODERN, MASSIV & HOCHWERTIG WOHNEN IN DER  
WEINREGION WAGRAM MIT BESTER INFRASTRUKTUR  
UND VERKEHRSANBINDUNG**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001010023**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Frauendorf an der Au
<b>Baujahr:</b>	2022-2024
<b>Wohnfläche:</b>	108,99 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	99,73 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## 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















“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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

Tolle Wohlfühloase in Form dieser neuen Einfamilienhäuser in Massivbauweise im Erstbezug auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünlage mit herrlichem Garten, das alles mit allerbesten Infrastruktur und tollem Wohnambiente samt herrlichem Aus- und Grünblick bei sehr hoher Lebensqualität und direkter Autobahnanbindung beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Dieser im Jahre 2022-2024 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohntraum wird Sie garantiert begeistern, errichtet wurden sechs Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) in Massivbauweise in höchster Bau- und Ausführungsqualität.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in Frauendorf an der Au in der Marktgemeinde Königsbrunn am Wagram, in einer ansehnlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen in toller Wohnlage durch diese neue Doppelhaushälfte mit unzähligen hochwertigen Ausstattungsdetails im Erstbezug in toller Wohnlage.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe, den Technikraum, das Gäste-WC, eine separate Garderobe oder Büro sowie den imposanten Wohnsalon und den Essbereich mit angrenzender, derzeit offener, falls gewünscht, leicht teilbarer Küche mit sämtlichen Anschlüssen und direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten.

Vom liebevoll gestalteten Eingangsbereich aus gelangen Sie über geschmackvolle, massive Stiegenanlagen in die Schlafebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss mit zentralem Galeriebereich, von welchem aus alle Räumlichkeiten begehbar sind. Hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Vorbereitungen für eine große Badewanne, eine Dusche und ein WC erfüllt.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden dieses tolle Gesamtpaket ab, eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe versteht sich von selbst.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung,



gemeinsam mit der imposanten Raumhöhe im Obergeschoss dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug, hervorzuheben.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt. Die Übergabe erfolgt im belagsfertigen Zustand, um Ihren individuellen Bedürfnissen bestmöglich zu entsprechen. Auf Kundenwunsch kann selbstverständlich eine schlüsselfertige Variante kostengünstig organisiert werden.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

**Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft übermitteln zu dürfen!**

**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.**