

**Modernes Familienhaus in Orth/Donau – 175 m<sup>2</sup>  
Wohnkomfort nahe Nationalpark Donau-Aue**



Strassenansicht

**Objektnummer: 0001010528**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Orth an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	173,66 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

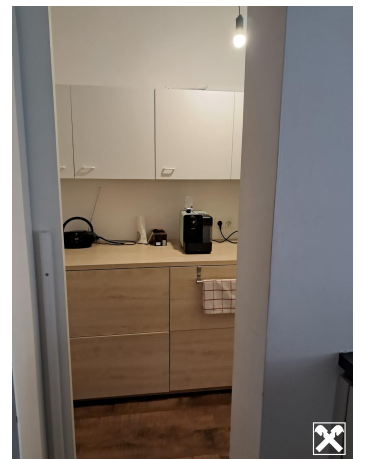


### Martina Stacher

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

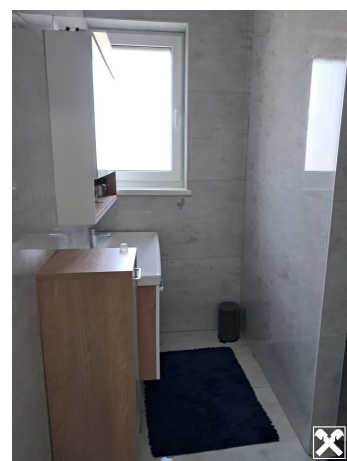
T +4351751721  
H +436646051751721

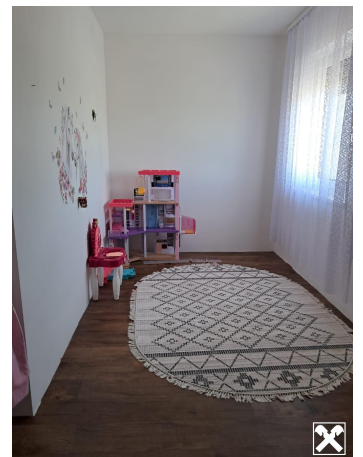
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









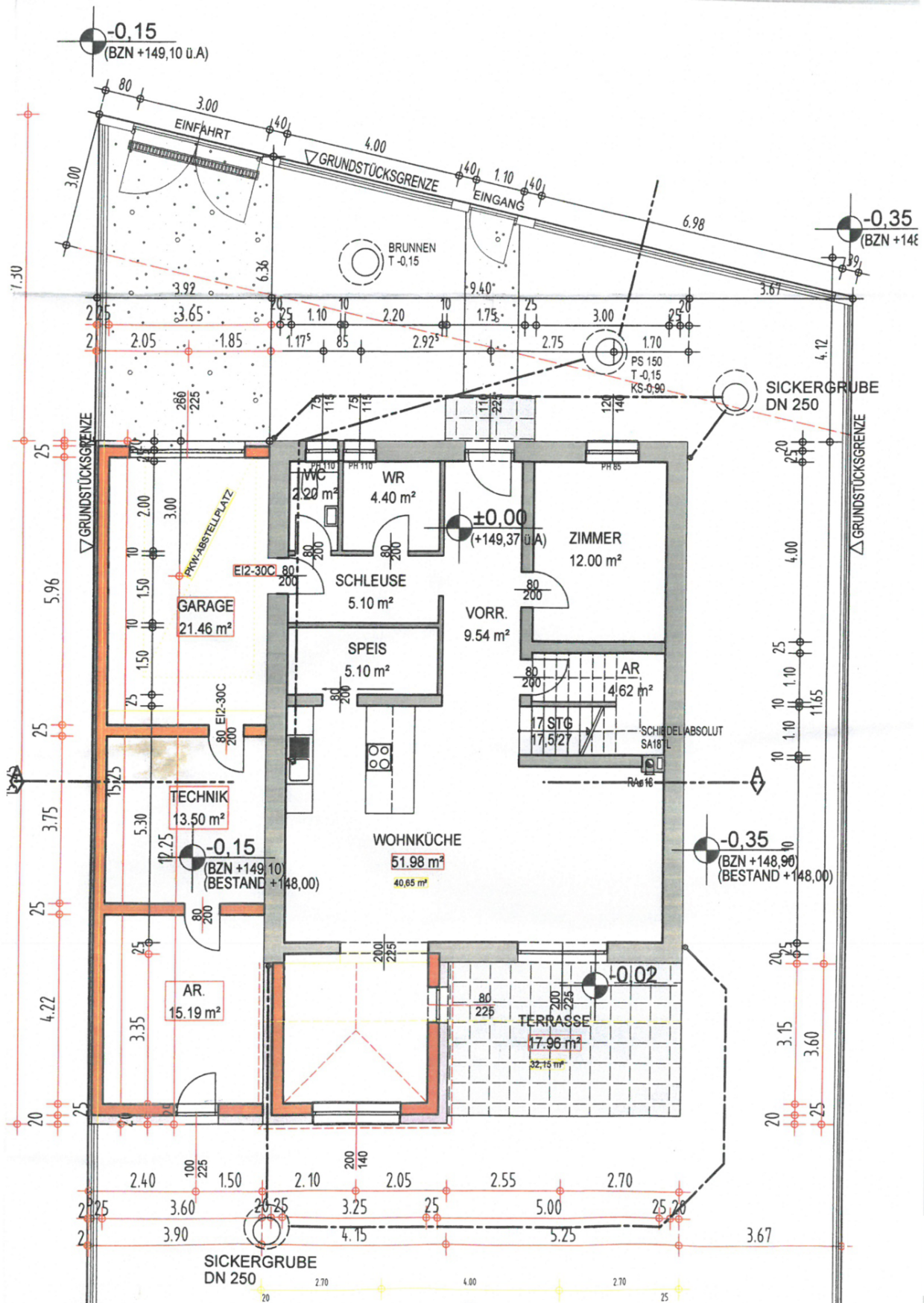












SCHNITT A-A

12  
12

12	109,51 M2
12	0,00 M2
12	109,51 M2

M3	813,66 M3
M3	<u>0,00 M3</u>
M3	813,66 M3

M2	83,61 M2
M2	78,72 M2
M2	162,33 M2

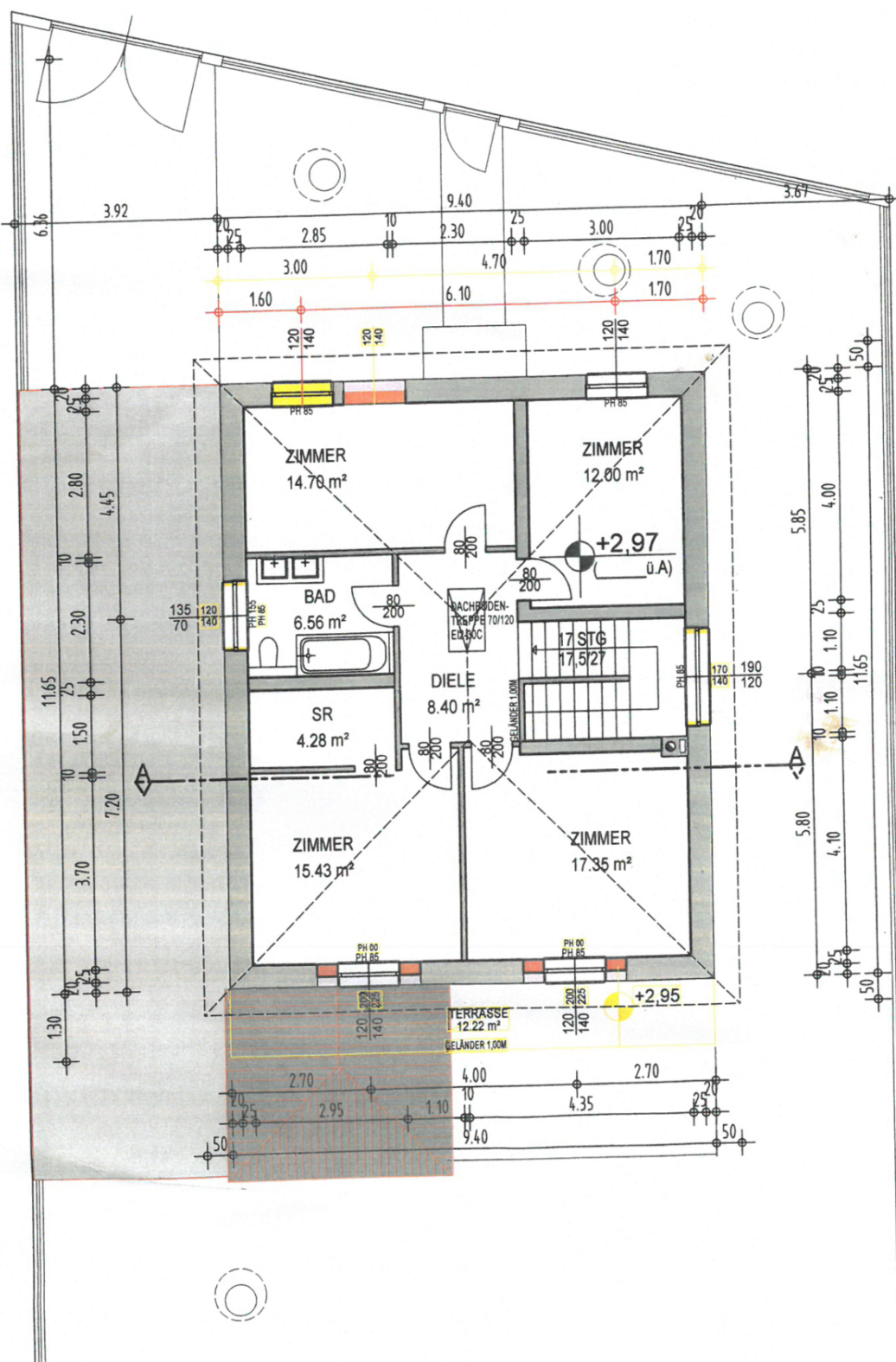
M2	109,51 M2
M2	109,51 M2
M2	0,00 M2

E.

ASSE:

IB 2

UND NACH  
EIN PLAN  
VERSCHIED





Grst.Nr. 179/79 EZ 1090  
Eva Welsch und Elisabeth Welsch, St. Margarethen  
Grst.Nr. 719/122 EZ 1388  
Gerhard Feurer, im Lobfeld 8, 2304 Orth an der Donau  
Grst.Nr. 719/123 EZ 1382  
Birgit Hofstätter und Robert Pittermann, Am M...  
Grst.Nr. 1654 EZ 1471  
Marktgemeinde Orth an der Donau, Am M...  
Grst.Nr. 1655 EZ 1606  
Vanessa Kinga Szymanska und Gabriel A...  
Grst.Nr. 1656 EZ 1610  
Monika Beger, im Lobfeld 8, 2304 Orth an der Donau  
Grst.Nr. 1657 EZ 1604  
Stevan Petrovic, Am Rosenhügel 10, 2304 Orth an der Donau

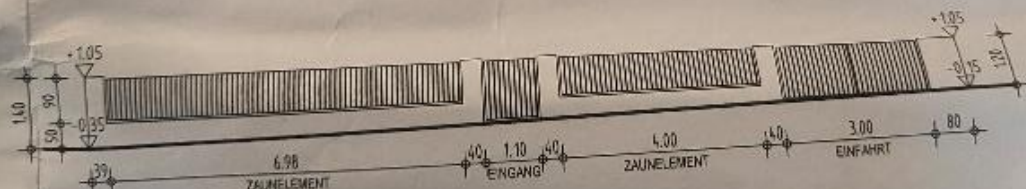


ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

BESTAND LAUFESCHÜTTUNG



EINFRIEDUNG



-0.15 BEZUGSNIVEAU  
148.00 d.A.  
17. BESTAND 148.00 d.A.

-0.15  
(BZN +149.10 d.A.)





FLACHDACH - GARAGE  
SCHUTZVLIES  
POLYETHYLENABDICHTUNG  
TRENNLAGE PAF-FOLIE  
BEFALLEBETON  
STÜBTÜBELDECKE  
PACHTELUNG

BEWEHRTE GARAGE  
WÄRMEDÄMMUNG XPS  
DÜBEL 25-30 PLAN  
ZEMENTPUTZ

DECKENPLATTE - PKW  
AUF STREIFENFUNDAMENT  
ANG

INGEND

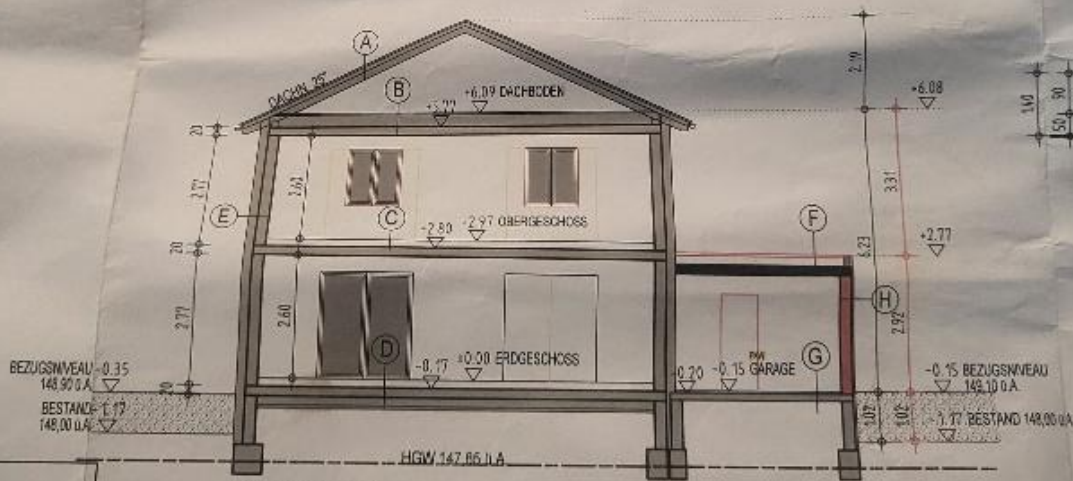
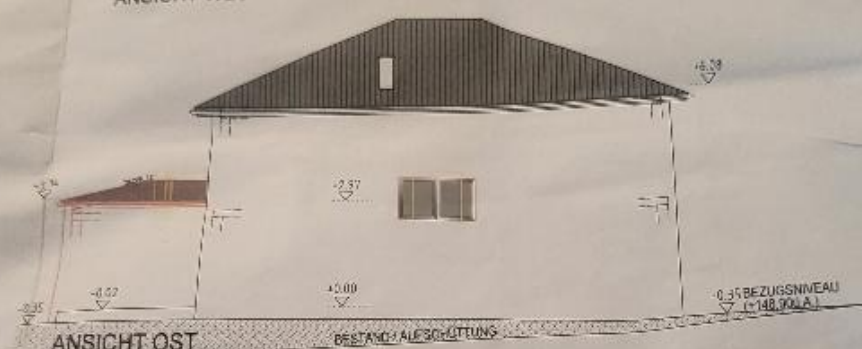
DATEN:

9,37 O.A.  
O.A.

ACHE: 524 M<sup>2</sup>  
ACHE: 209,60 M<sup>2</sup>

UDE  
124,46 M<sup>2</sup> 109,51 M<sup>2</sup>  
59,48 M<sup>2</sup> 0,00 M<sup>2</sup>  
183,94 M<sup>2</sup> 109,51 M<sup>2</sup>

868,79 M<sup>3</sup> 813,66 M<sup>3</sup>  
166,58 M<sup>3</sup> 0,00 M<sup>3</sup>



SCHNITT A-A



## Objektbeschreibung

**Dieses moderne Einfamilienhaus in Massivbauweise** überzeugt durch großzügige Raumaufteilung und durchdachte technische Ausstattung. Auf zwei Etagen bietet es ca. 175 m² Wohnfläche und fünf komfortable Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Menschen mit viel Platzbedarf eignen.

Einige **kleinere Fertigstellungsarbeiten im und rund um das Haus stehen noch aus und können nach Wunsch und individuellen Vorstellungen des Käufers ausgeführt werden.**

### ? Besondere Highlights

- Kein Keller – alle Nebenräume sind ebenerdig und damit barrierearm
- Gestaltungsfreier Garten – individuelle Umsetzung möglich
- Nachhaltige Heiz- und Kühltechnik
- Familienfreundliche Raumaufteilung mit 5 Zimmern
- Moderne Architektur und energieeffiziente Bauweise
- jedes Fenster oder Türe inkl. Fliegengitter und elektrischen Rollos
- toller Abstellraum, direkt neben Küche
- Kaminanschluss im Wohnzimmer