

5 schlüsselfertige Einheiten in Kröllendorf, Mostviertel



Musterbild Reihenhäuser

## "Zuhause im Mostviertel"



Willkommen in Ihrer neuen Heimat im bezaubernden Allhartsberg, Kröllendorf.

Hier präsentieren wir stolz fünf moderne Neubau Einheiten, die nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine einzigartige Verbindung zur atemberaubenden Schönheit des Mostviertler Wandergebiets bieten.

Die Doppelhaushälften sowie die drei Reihenhäuser vereinen zeitgemäßes Design mit höchster Qualität, um Ihnen ein Wohnambiente zu bieten, das Seinesgleichen sucht. Großzügige Grundrisse, hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur schaffen ein ideales Zuhause für Familien, Paare und Naturliebhaber gleichermaßen.



Allhartsberg in Niederösterreich



Musterbild Top 3

## Wohnen & Wohlfühlen

Die Bauqualität ist von herausragender Klasse und es kommen sorgsam ausgewählte Baustoffe wie beispielsweise 50er Ziegel zum Einsatz.

Im Erdgeschoss sind elektrische Raffstore angebracht, die Ihnen eine einfache und komfortable Bedienung ermöglichen. Im Obergeschoss sind elektrische Jalousien installiert.

Eine Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Beheizung (Fußbodenheizung) des Hauses und trägt somit zu niedrigen Heizkosten bei.

Das Dach und die Fassade entsprechen den modernsten Dämmstandards.



Linz - 48 min

Dürnstein - 1h 10 min

5 Einheiten

Gmunden - 1h 20min

Mariazell - 1h 14 min

 - Entfernungen



## 5 Einheiten in 3365 Kröllendorf

- 9 km Autobahn
- 2 km Zentrum
- 2 km Gemeindeamt
- 0,5 km Bank
- 13 km Waidhofen an der Ybbs
- 0,1 km Kindergarten
- 2 km Volksschule, Mittelschule
- 11 km Gymnasium
- 8 km Basilika Sonntagberg
- Wandergebiet Mostviertel





Musterbild Drilling



Musterbild Top 3

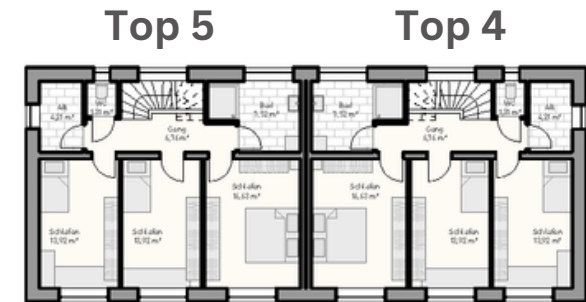
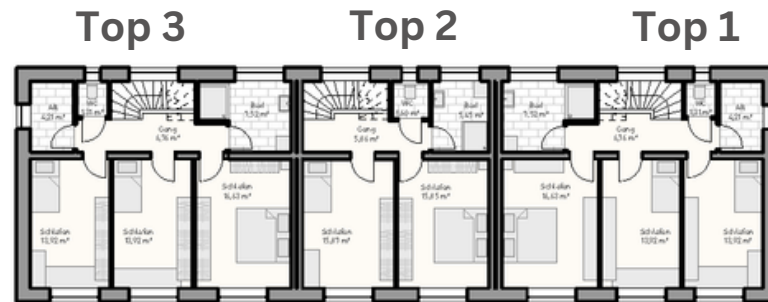


Musterbild Top 1

## Handerlesene Ausstattung und hochwertige Oberflächen

Die Ausstattung dieses Neubau-  
projekts enthält hochwertige und  
edle Materialien von namhaften  
Herstellern aus der Region. Auf  
Wunsch bzw. gegen einen Aufpreis  
können Sie auch persönlich  
Oberflächen wie Fliesen und  
Bodenbeläge auswählen, um eine  
individuelle Note einzubringen. Die  
Sanitärausstattung ist in der Bau-  
und Ausstattungsbeschreibung  
näher beschrieben. Auch in diesem  
Bereich haben Sie die Möglichkeit,  
alternative Marken zu wählen, die  
Ihren Vorlieben entsprechen.

# Grundriss - Reihenhäuser & Doppelhaushälften



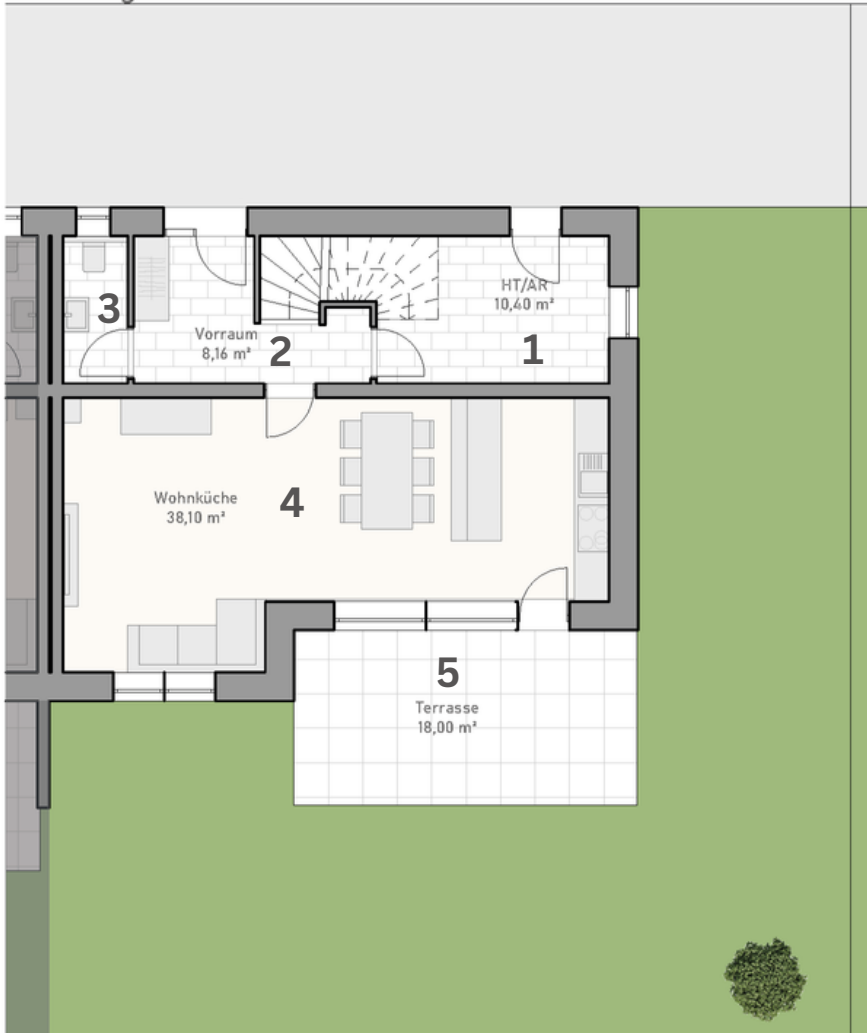
Obergeschoß

Erdgeschoß

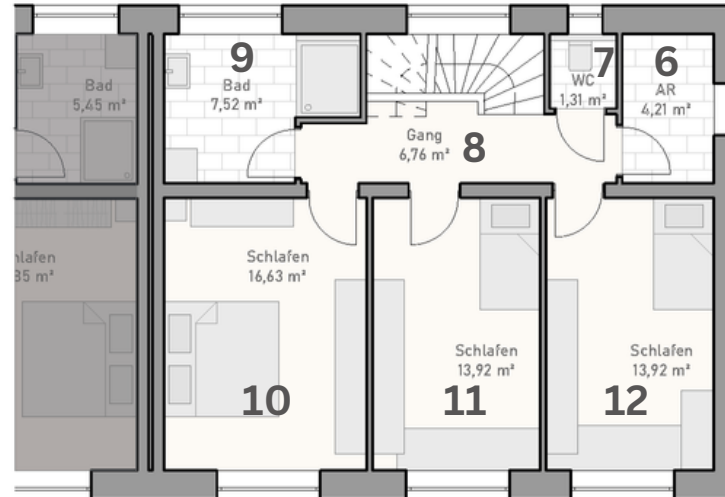


# Top 1 - Reihenhaus

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



**Kaufpreis € 404.525.-**  
**Anleger € 364.072.-**  
**+20% Ust.**

## Top 1

1) Abstellraum & Haustechnik	10,40 m <sup>2</sup>
2) Vorraum	8,16 m <sup>2</sup>
3) WC	2,84 m <sup>2</sup>
4) Wohnküche	38,10 m <sup>2</sup>
5) Terrasse	18 m <sup>2</sup>
6) Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
7) WC	1,31 m <sup>2</sup>
8) Gang	6,76 m <sup>2</sup>
9) Bad	7,52 m <sup>2</sup>
10) Schlafzimmer	16,63 m <sup>2</sup>
11) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
12) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>

Wohnfläche*	123 m <sup>2</sup>
Grundstück*	249,5 m <sup>2</sup>

Parken: 2 Freiplätze

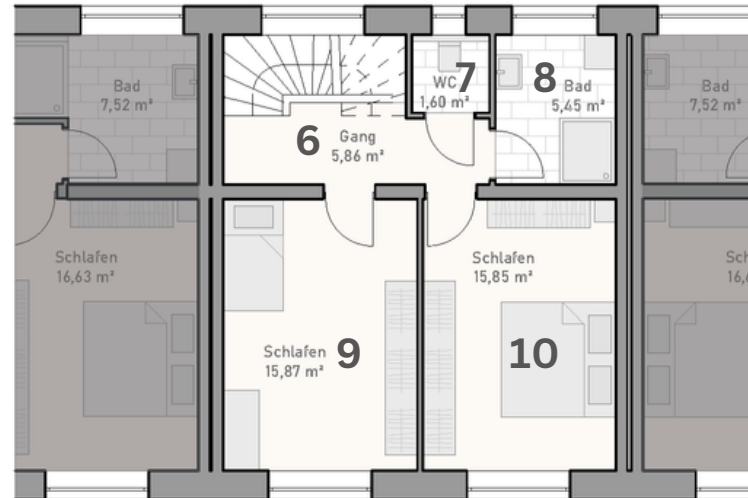


# Top 2 - Reihenhaus

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



**Kaufpreis € 319.700.-**  
**Anleger € 287.730.-**  
 +20% Ust.

## Top 2

- 1) Abstellraum & Haustechnik 3,98 m<sup>2</sup>
- 2) Vorraum 7,3 m<sup>2</sup>
- 3) WC 2,84 m<sup>2</sup>
- 4) Wohnküche 32,29 m<sup>2</sup>
- 5) Terrasse 21 m<sup>2</sup>
- 6) Gang 5,86 m<sup>2</sup>
- 7) WC 1,60 m<sup>2</sup>
- 8) Bad 5,45 m<sup>2</sup>
- 9) Schlafzimmer 15,87 m<sup>2</sup>
- 10) Schlafzimmer 15,85 m<sup>2</sup>

Wohnfläche\* 91 m<sup>2</sup>  
 Grundstück\* 197,5 m<sup>2</sup>

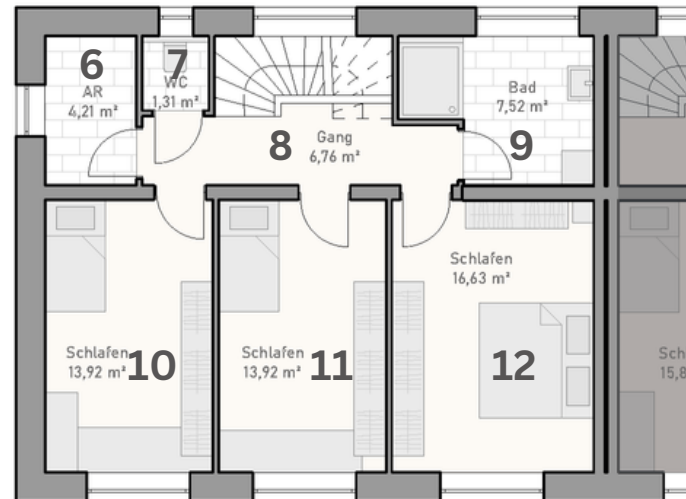
Parken: 2 Freiplätze

## Top 3 - Reihenhaus

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



**Kaufpreis € 409.325.-**  
**Anleger € 368.392.-**  
 +20% Ust.

### Top 3

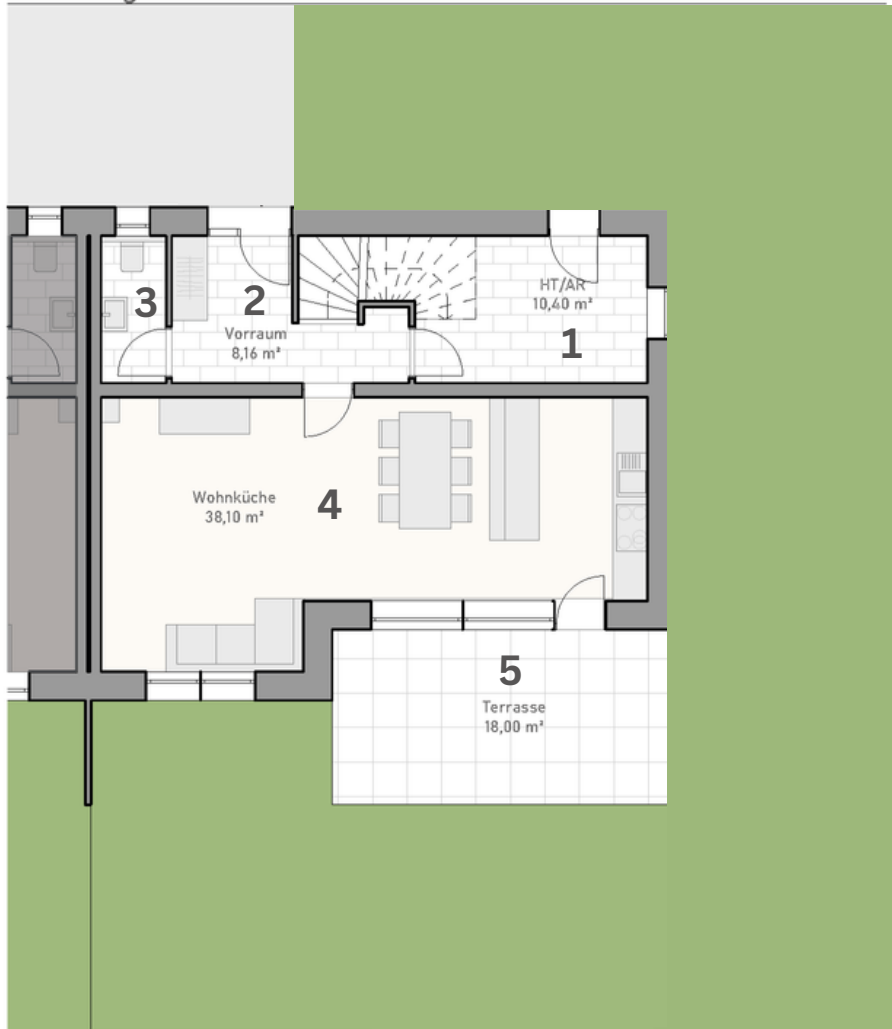
1) Abstellraum & Haustechnik	10,40 m <sup>2</sup>
2) Vorraum	8,16 m <sup>2</sup>
3) WC	2,84 m <sup>2</sup>
4) Wohnküche	38,10 m <sup>2</sup>
5) Terrasse	18 m <sup>2</sup>
6) Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
7) WC	1,31 m <sup>2</sup>
8) Gang	6,76 m <sup>2</sup>
9) Bad	7,52 m <sup>2</sup>
10) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
11) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
12) Schlafzimmer	16,63 m <sup>2</sup>

Wohnfläche*	123 m <sup>2</sup>
Grundstück*	297,5 m <sup>2</sup>

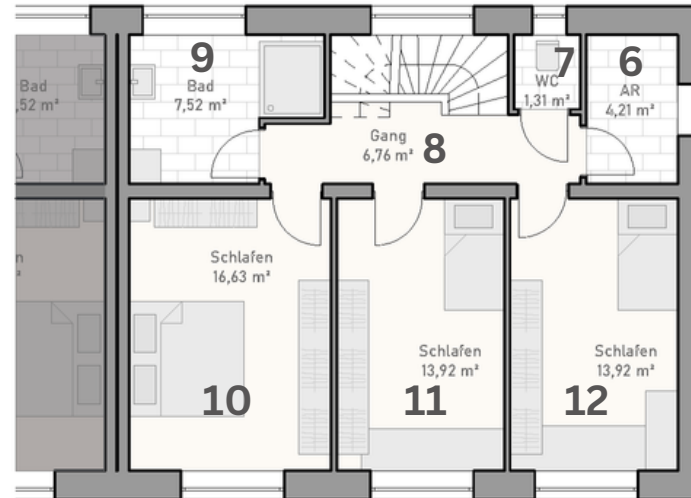
Parken: 2 Freiplätze

## Top 4 - Doppelhaushälfte

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



**Kaufpreis € 409.325.-**  
**Anleger € 368.392.-**  
 +20% Ust.

## Top 4

1) Abstellraum & Haustechnik	10,40 m <sup>2</sup>
2) Vorraum	8,16 m <sup>2</sup>
3) WC	2,84 m <sup>2</sup>
4) Wohnküche	38,10 m <sup>2</sup>
5) Terrasse	18 m <sup>2</sup>
6) Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
7) WC	1,31 m <sup>2</sup>
8) Gang	6,76 m <sup>2</sup>
9) Bad	7,52 m <sup>2</sup>
10) Schlafzimmer	16,63 m <sup>2</sup>
11) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
12) Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>

Wohnfläche*	123 m <sup>2</sup>
Grundstück*	297,5 m <sup>2</sup>

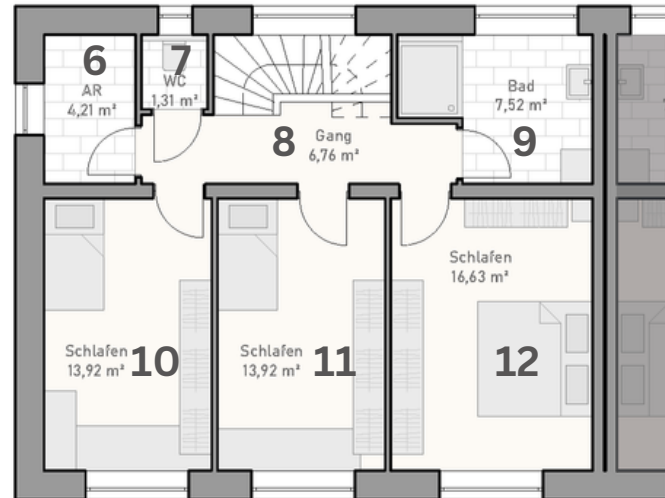
Parken: 2 Freiplätze

## Top 5 - Doppelhaushälfte

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



**Kaufpreis € 416.625.-**  
**Anleger € 374.962.-**  
**+20% Ust.**

### Top 5

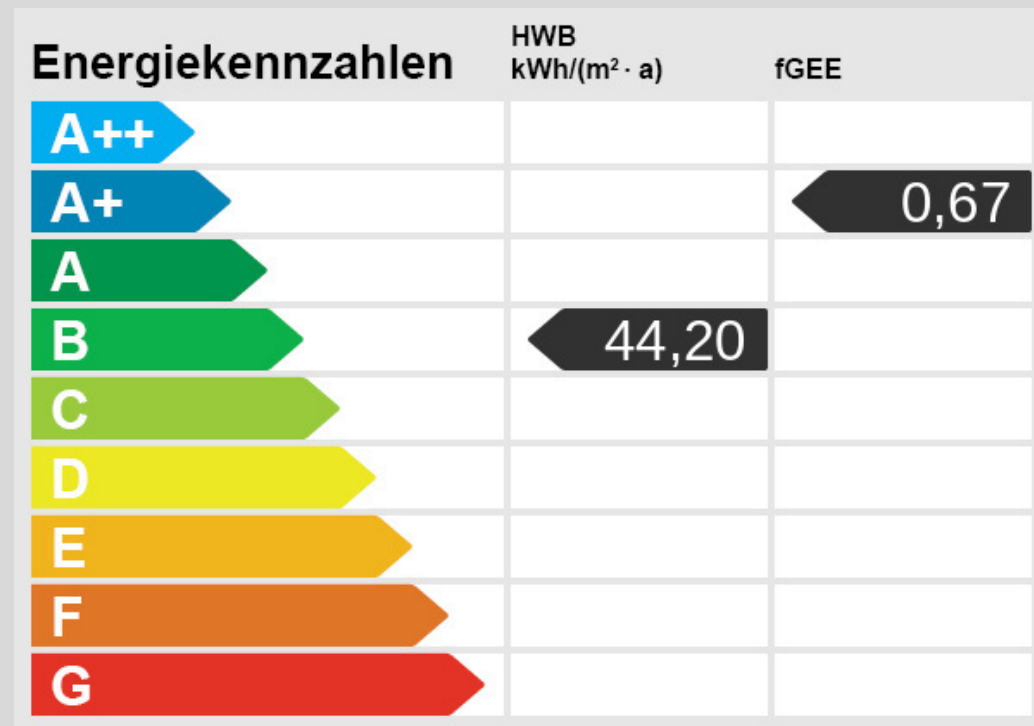
- 1) Abstellraum & Haustechnik 10,40 m<sup>2</sup>
- 2) Vorraum 8,16 m<sup>2</sup>
- 3) WC 2,84 m<sup>2</sup>
- 4) Wohnküche 38,10 m<sup>2</sup>
- 5) Terrasse 18 m<sup>2</sup>
- 6) Abstellraum 4,21 m<sup>2</sup>
- 7) WC 1,31 m<sup>2</sup>
- 8) Gang 6,76 m<sup>2</sup>
- 9) Bad 7,52 m<sup>2</sup>
- 10) Schlafzimmer 13,92 m<sup>2</sup>
- 11) Schlafzimmer 13,92 m<sup>2</sup>
- 12) Schlafzimmer 16,63 m<sup>2</sup>

Wohnfläche\* 123 m<sup>2</sup>  
 Grundstück\* 360,5 m<sup>2</sup>

Parken: 2 Freiplätze

# Energieausweis

Baujahr	2021
Zustand	Rohbau
Jahr der letzten Modernisierung	2023
Energieausweis gültig bis	19.03.2031
HWB	44,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Klasse HWB	B
fGEE	0,67





Ihre Ansprechpartner für den Verkauf:

Rene  
Koder-Griesner  
+43 676 6217420  
rk@immo-mr.at



M&R  
IMMOBILIEN

Milan  
Nikolic  
+43 664 3835515  
mn@immo-mr.at



M&R Immobilien  
Stadtplatz 22  
5280 Baunau am Inn  
[www.immo-mr.at](http://www.immo-mr.at)



Die dargestellten Grundrisse können Sonderwünsche enthalten, dies gilt auch für die textliche Beschreibung. Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis inkl. Ausstattung der Baubeschreibung und der schlüsselfertigen Erstellung vom Bauträger mit einem voraussichtlichen Fertigstellungstermin im Kaufvertrag. Die Bezahlung erfolgt nach Makler und Bauträgervertragsgesetz. Die dargestellten Bilder sind Symbolbilder und können vom fertigen Zustand abweichen. Prospekthaftung ausgeschlossen, Illustrationen sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Kaufvertrag, das Nutzwertgutachten, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Baubewilligung. Druck- und Rechtschreibfehler vorbehalten. Die Gestaltung der Projekts unterliegt den örtlichen behördlichen Bestimmungen. Kaufnebenkosten sowie sonstige Kosten werden in separaten Formularen bzw. Anhängen aufgelistet und erklärt. Die dargestellten Grundrisse können Sonderwünsche enthalten, dies gilt auch für die textliche Beschreibung. Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig, somit im Auftrag sowohl des Verkäufers, als auch des Käufers und wir nehmen deswegen auch ohne ausdrückliche Einwilligung die Interessen aller Parteien eines Vermittlungsgeschäftes redlich wahr. Aus Vorsichtsgründen weisen wir darauf hin, dass wir mit dem zu vermittelnden Dritten in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass dies keinerlei Einfluss auf unsere Geschäftsgebarung hat und dass wir Ihre individuellen Interessen unbeeinträchtigt und in vollem Umfang wahrnehmen! Bei in der Praxis selten, aber doch vorkommenden sachlichen Interessenkollisionen werden diese offengelegt und mit allen Parteien erörtert.