

## **Oberwöbling: möblierte Eigentumswohnung mit Wintergarten und Grünfläche**



**Objektnummer: 2361**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3124 Oberwölbling                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1988                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,60 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 7,25 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 125.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 129,40 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 12,94 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24







## Objektbeschreibung

Oberwöbling - möblierte Eigentumswohnung mit Wintergarten + gemeinsame Grünfläche

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung?

Eine gemütliche 3 Zimmer Eigentumswohnung in angenehmer Ruhelage, ideal für Menschen mit Zukunftsplänen und Familien die auf eine Wohnqualität Wert legen.

Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in der Hauptstadt St.Pölten, Herzogenburg, oder Krems.

Diese moderne Eigentumswohnung, in der Marktgemeinde Oberwöbling, mit ca. 74 m<sup>2</sup>, beeindruckt durch die praktisch ausgerichteten Räume und kann ab sofort bezogen werden. Diese Wohnung befindet sich in einer ausgezeichnet Wohnlage mit herrlicher Grünanlage und ist bequem über ein paar wenige Stufen erreichbar.

+++ großes PLUS: ein Autoabstellplatz und ein gemütlicher Wintergarten mit direktem Zugang und Blick ins Grüne, gehört auch dazu!

Das Angebot gefällt Ihnen? Jetzt müssen Sie nur erst klären, wie Sie Ihre derzeitige Bleibe verkaufen, um diesen Kauf zu finanzieren. Wir haben vielleicht schon den passenden Kunden, für den wir suchen. Sprechen Sie uns an und erleben Sie einen reibungslosen Übergang ohne Stress! LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME

Sagt sie Ihnen nach Ihrem ersten Eindruck zu und Sie haben die Finanzierung abgeklärt, dann freue mich auf Ihren Anruf! ?

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <3.500m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap