

**Moderne Traumwohnung mit Garten, Terrasse und Garage  
in Absdorf - Perfektes Wohnen in Niederösterreich!**



**Objektnummer: 300**

**Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	166,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Gesamtmiete</b>	1.508,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.291,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	391,60 €
<b>Heizkosten:</b>	216,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

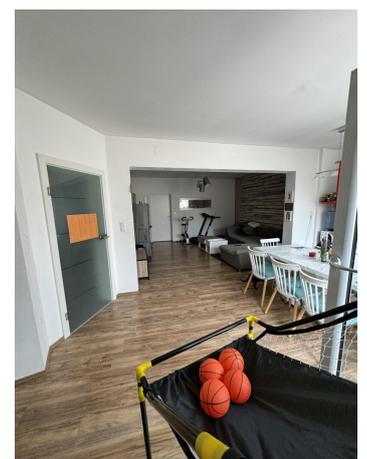
### Mustafa Korkmaz

MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz  
Alpenstraße 18  
5020 Salzburg

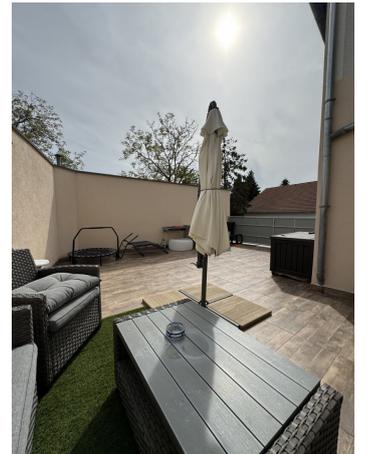
T +43 662 225311  
H +43 676 66 44 220

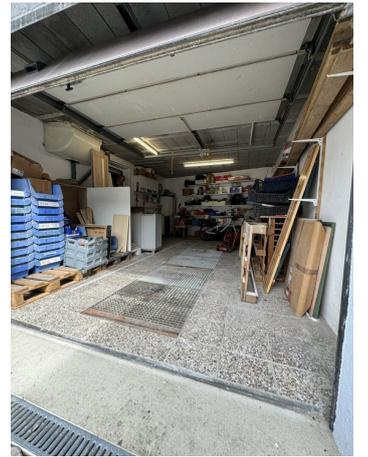
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

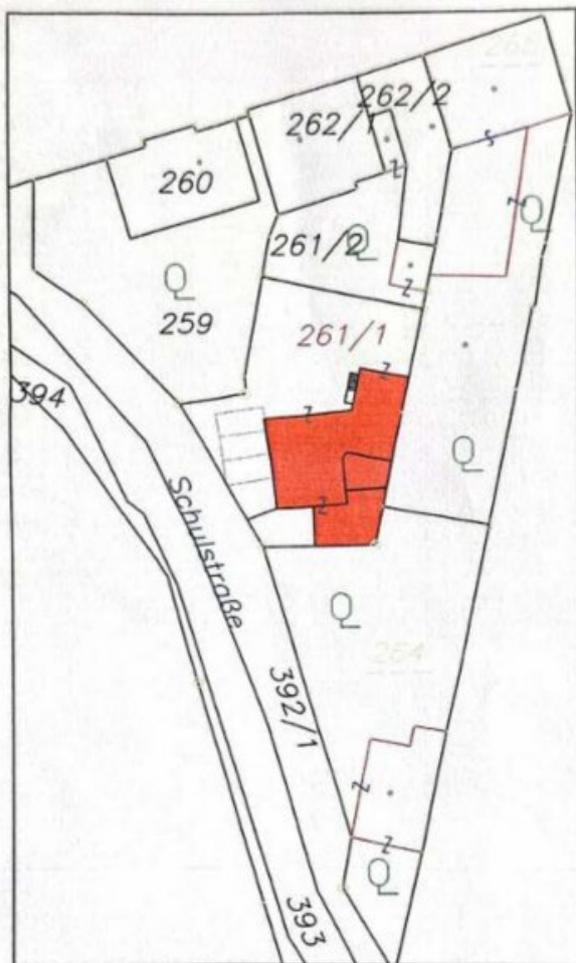








LAGEPLAN M 1:500



EINREICHPLAN M 1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Niederösterreich! Diese atemberaubende Gartenwohnung im 1. KG wird Sie mit ihrer Schönheit und ihrem Charme begeistern.

Die großzügige Fläche von 103.29m<sup>2</sup> bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Mit 3 Zimmern haben Sie genügend Raum für Ihre Familie, Gäste oder ein Home-Office. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und versprüht ein angenehmes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten, der zu gemütlichen Sommerabenden mit Freunden und Familie einlädt. Hier können Sie die Natur genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Auf der Terrasse können Sie entspannt die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Tag ausklingen lassen.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Garage sowie ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen. Die Garage bietet Ihnen auch genügend Stauraum für Fahrräder oder andere Utensilien.

Die Wohnung ist nicht nur von außen ein Traum, sondern auch von innen. Die Wohnküche bzw. offene Küche ist modern gestaltet und bietet Ihnen ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Zusätzlich verfügen Sie über 3 WCs. Für mehr Komfort sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Nordostbalkon/-terrasse, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft haben. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie sich mit einem guten Buch.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Abstellraum, in dem Sie Ihre persönlichen Dinge unterbringen können.

Diese Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Die ruhige und idyllische Umgebung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung in Niederösterreich und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap