

## Pram bei Ried/I - Attraktive 3-Zimmer-Wohnungen (Top 1 + 2) mit Eigengarten und Carport – NEUBAU



**Objektnummer: 5576/3267**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4922 Rödten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



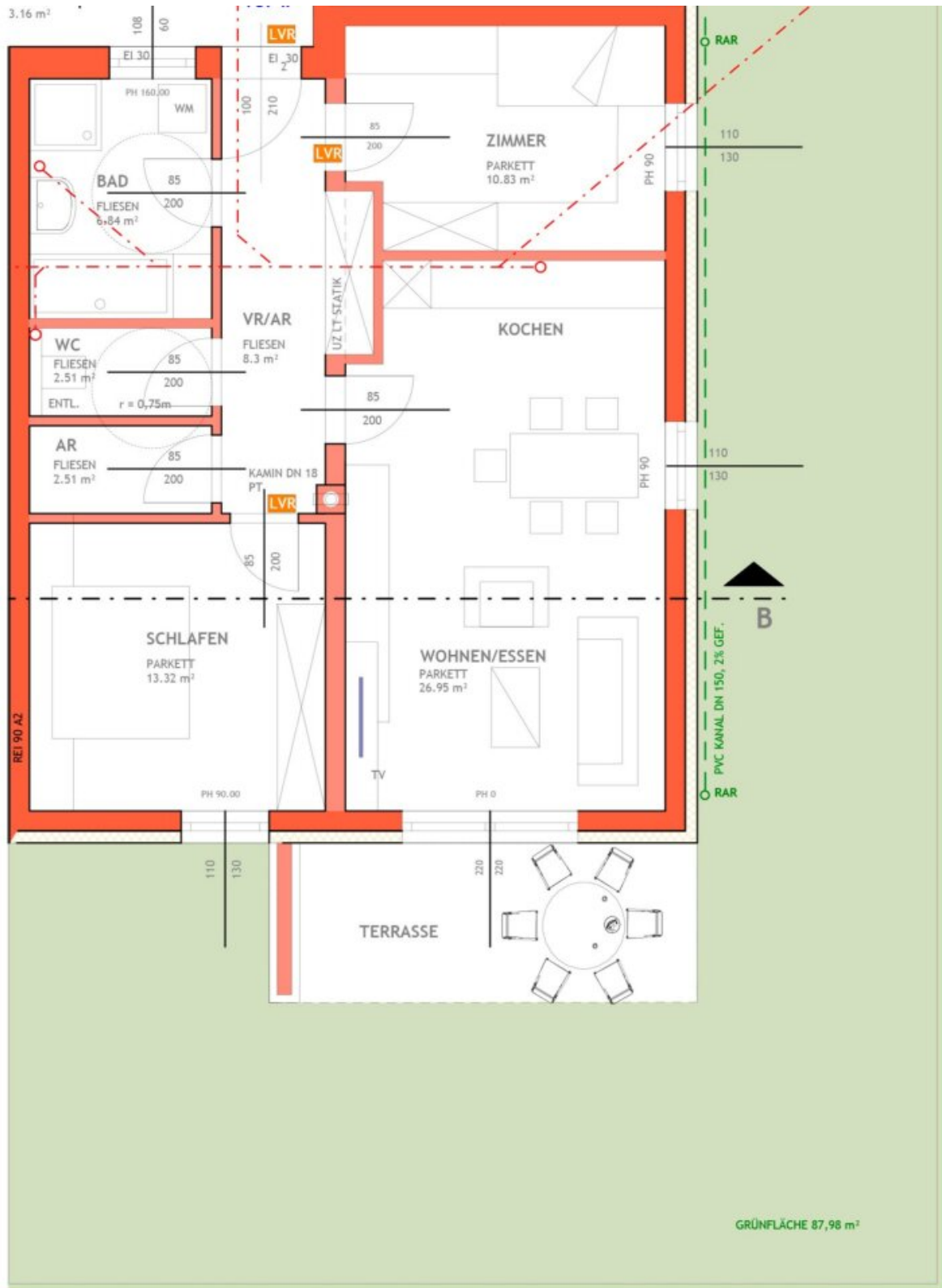
**Gerald Greßböck**

Wohntraumreal GmbH





**EG-TOP I**  
 WOHNNUTZFLÄCHE  
 WHG X: 71,26 m<sup>2</sup>



# EG-TOP II

WOHNNUTZFLÄCHE  
5 m<sup>2</sup>



WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



## Objektbeschreibung

Herrliche Erdgeschoßwohnungen mit Eigengarten!

Diese einmalige Wohnungen bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und modernes Wohnkonzept, sondern auch eine ruhige und idyllische Lage inmitten einer grünen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 72m<sup>2</sup> ist diese Wohnung nicht nur ein perfektes Zuhause für Singles oder Pärchen, sondern auch eine lohnenswerte Investition. Die Gartengröße wäre je nach Wohnung zwischen ca. 88 m<sup>2</sup> und ca. 120 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl des Wohlbefindens und der Gemütlichkeit empfangen. Der Erstbezug garantiert Ihnen nicht nur ein makelloses Interieur, sondern auch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und zeitloses Ambiente, das durch die Fußbodenheizung im Winter noch gemütlicher wird.

Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Wohn- und Arbeitsbereich eignen. Der großzügige Wohnbereich bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zu Ihrem eigenen Garten, der Ihnen als grüne Oase der Entspannung zur Verfügung steht. Genießen Sie hier die warmen Sonnenstrahlen oder grillen Sie an lauen Sommerabenden mit Blick auf die umliegenden Felder.

Für noch mehr Freiraum und Ruhe sorgt die Terrasse, auf denen Sie Ihren Kaffee am Morgen oder ein gutes Glas Wein am Abend genießen können. Der Ausblick auf die grüne Landschaft lädt zum Träumen ein und lässt den Alltagsstress schnell vergessen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche ausgestattet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Auch das Schlafzimmer bietet Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne und genügend Platz für Ihre persönliche Einrichtung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das Carport und ein Stellplatz, die Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart.

Die Lage der Wohnung in Gries ist ein weiteres Plus. Hier finden Sie nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten wie Wander- und Radwege.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, in Ihrem eigenen Paradies in Rödten zu leben und profitieren Sie von all den Vorzügen, die diese Wohnung zu bieten hat. Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap