

## **CAMPO-WOHNUNG: Reizende Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Parkplatz**



**Objektnummer: 3287**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3424 Wolfpassing
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,36 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,07 €
<b>USt.:</b>	13,36 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sanierungsdarlehen abzgl.Zuschuss p.M. € 205,41

## Ihr Ansprechpartner



**Iris Wiedermayer**

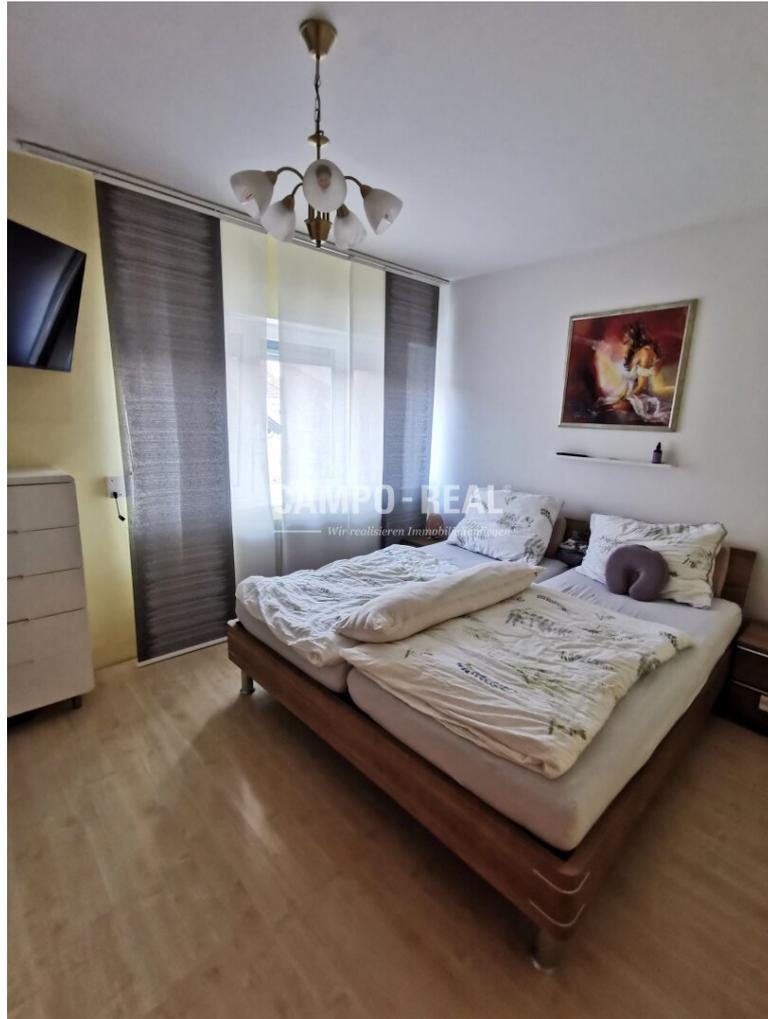
CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18  
3443 Elsbach

T +43 676 406 95 90

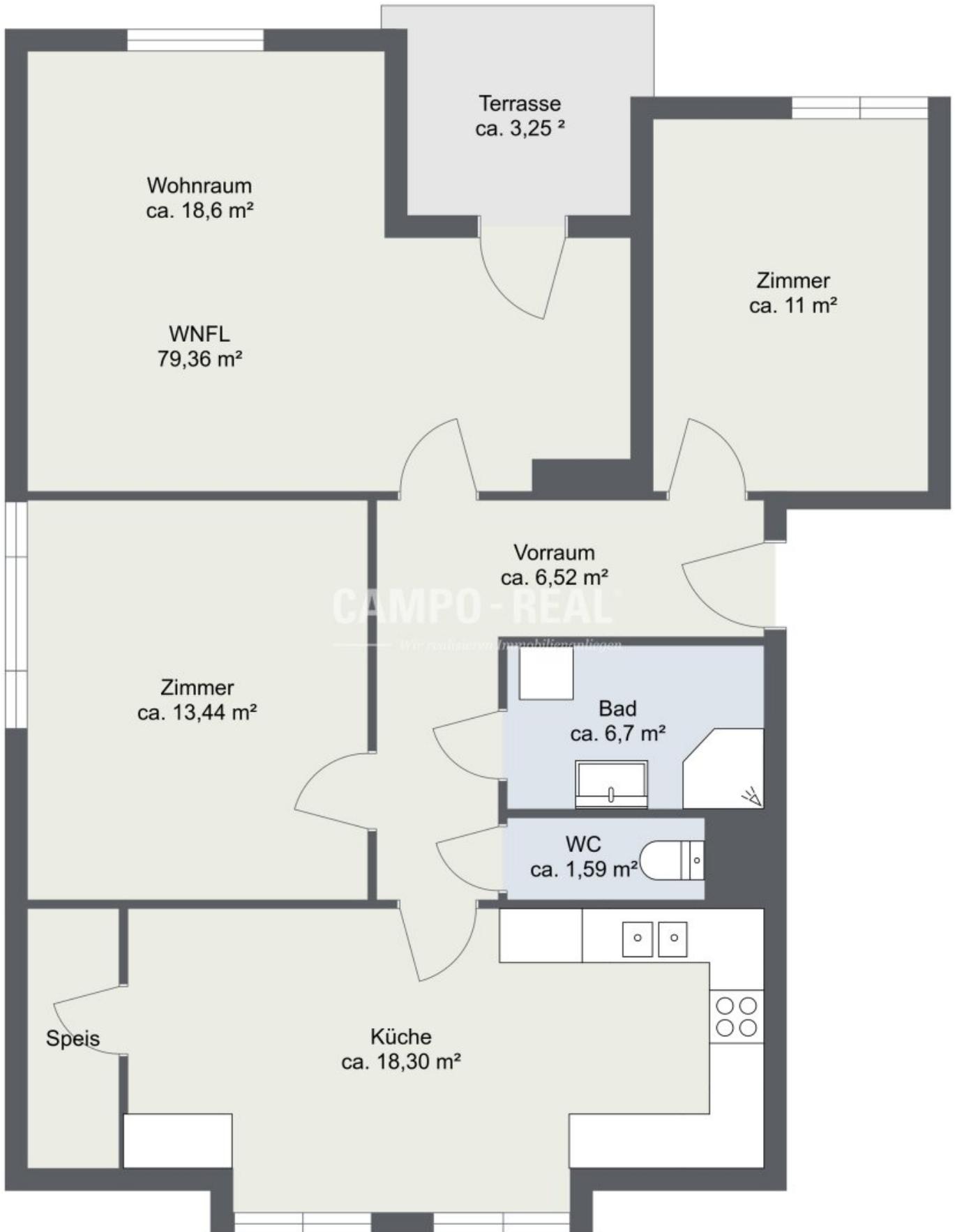












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolfpassing, einer charmanten und ruhigen Gemeinde in Niederösterreich. Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben hier besonders angenehm machen. Auf einer großzügigen Fläche von 79,36 m<sup>2</sup> finden Sie genügend Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

Der **durchdachte Grundriss** der Wohnung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen und bietet folgende Räumlichkeiten:

Vorraum mit BAD und WC

Wohnzimmer mit Terrasse

2 Zimmer

Wohnküche mit Essplatz und Speis

Im großen, trockenen Kellerraum ist Platz für Fahrräder, Winterreifen u.v.m.

### **Ausstattung:**

Die Kombination aus Parkett in den Wohnräumen, Laminat im Vorzimmer und Fliesen in den Nassräumen, schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich zurückziehen und entspannen können. Ein Highlight der Wohnung ist die herrliche Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und die Ruhe der Umgebung bei einem Glas Wein oder einer Tasse Kaffee auskosten. Der Blick ins Grüne sorgt für eine entspannte Stimmung und lässt den Alltagsstress schnell vergessen.

Eine Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme an kühlen Tagen, die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen den perfekten Ort für eine erfrischende Auszeit. Ein Auto-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

### **Sanierungsdarlehen als Rundum-sorglos-Paket:**

2019 wurde das Mehrparteienhaus einer gründlichen Sanierung unterzogen, folgende Arbeiten wurden fachgerecht durchgeführt:

Wärmedämmung der Fassade

Fenstertausch mit Mehrfachverglasung

Fenster-Rollläden

Terrassensanierung

Keller- und Dachbodendämmung

Die nötigen finanziellen Mittel wurden durch ein 15-Jahres-Sanierungsdarlehen mit einem überaus attraktiven Sanierungszuschuss, aufgebracht; dieses Darlehen wird mit dem Wohnungsverkauf auf den neuen Eigentümer übertragen.

### **Lage/Verkehr:**

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle ideal, sodass Sie schnell in die benachbarten Orte gelangen können. Dies ist ein idealen Ausgangspunkt für Ihre täglichen Aktivitäten. Besonders Familien mit kleinen Kindern werden die Nähe zum Kindergarten zu schätzen wissen. Diese Lage bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur für die Kleinen.

Der Kaufpreis von 219.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für all jene, die ein Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenes Umgebung suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in Wolpassing. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der hervorragenden Lage begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap