NEUBAU Eigentumswohnung mit Eigengarten in Mautern an der Donau, Top 03!

Objektnummer: 6244/615

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinbergstraße 14
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3512 Mautern an der Donau
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,55 m²
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	62,49 €
Heizkosten:	36,03 €
USt.:	16,71 €

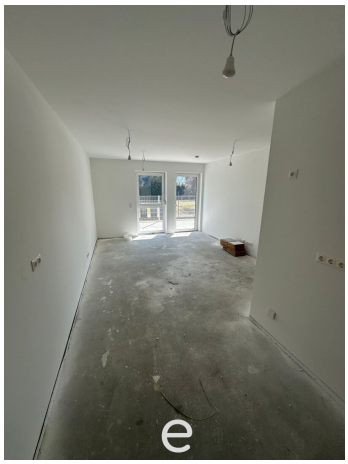
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Oliver Gassenbauer

Grüne
Wärme
aus Pellets



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Eigengarten und Tiefgaragenstellplatz!

Die Wohnung befindet sich in einer ***Kleinwohnanlage mit nur 14 Wohneinheiten*** und verfügt über eine ***Wohnnutzfläche von rd. 50,66m² .***

Das ***lichtdurchflutete Wohnzimmer*** geht nahtlos ***zur Terrasse mit rd. 12m²*** über. Auch das ***gemütliche Schlafzimmer*** führt zur Terrasse und bietet Ihnen zudem Zugang zu einem großzügigen Eigengarten ***mit rd. 6,55m².*** Die ***moderne Wohnküche mit Essraum, ein Bad, WC und Abstellraum*** runden das Raumkonzept perfekt ab.

Zur Wohneinheit Top 3 gehört ***ein Tiefgaragenstellplatz (Top 29)***, der bereits im Preis enthalten ist. ***Ein Kellerabteil*** sorgt für weiteren Stauraum und eignet sich hervorragend zur Aufbewahrung von Hausrat, Garten- oder Sportutensilien!

Hochwertige schlüsselfertige Ausführung & Ausstattung:

- Massive ***Ziegelbauweise*** mit 25cm Planblockziegel bzw. konstruktiven Stahlbetonbauteilen
- je Haus zentrale ***Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung***
- Kontrollierte ***Wohnraumlüftung*** für höheren Wohnkomfort durch ständig perfekte Luftqualität
- ***Marken Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung***
- ***Rollläden*** in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige keramische Bodenfliesen 30x60 cm inkl. Sockelleisten
- ***Vollbautüren inkl. Edelstahl-Türdrücker***
- moderne Gegensprechanlage

- ***1 Tiefgaragenplatz und 1 Kellerabteil im Preis inklusive***.
- ***überdachter Fahrradabstellplatz*** je Wohneinheit im Zugangsbereich
- ***großzügige Terasse mit frostsicherem Wasseranschluss*** pro Wohnung im Erdgeschoss
- ***Eigengärten*** sind als Rasenfläche angelegt und eingezäunt
- Hochwertige ***keramische Bodenfliesen im WC/Bad/Diele/Technik***

Belagsfertige Ausführung: Die Wohnung kann auch belagsfertig im derzeitigen Bauzustand erworben werden.

TOPLAGE: Die Wohnung befindet sich im charmanten Mautern an der Donau, einer idyllischen Gemeinde in der Wachau. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die zu einem entspannten Spaziergang einladen. Die wunderschöne Donaulandschaft und die berühmten Weinberge der Region bieten eine attraktive Kulisse und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Jeder Käufer erhält beim Kauf einer Küche, Essgruppe oder Wohnmöbel einen Gutschein im Wert von € 2.000,- gemäß den zugrunde liegenden Bedingungen für die Küchenaktion!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin und ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

Kontaktdaten: og@eurea.at, Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <450m
Klinik <2.575m
Krankenhaus <3.725m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <325m
Universität <925m
Höhere Schule <2.200m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <1.425m
Einkaufszentrum <4.400m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <425m
Post <475m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <200m
Bahnhof <950m
Autobahnanschluss <3.725m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap