

**Erstbezug Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Angern,  
Niederösterreich - Jetzt kaufen für nur 299.000,00 €!**



**Objektnummer: 111**

**Eine Immobilie von W&D Immobilien Handelsgmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### W&D Immobilien HandelsgmbH

W&D Immobilien HandelsgmbH  
Rennweg 71  
2345 Brunn am Gebirge

T +43664 201 94 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und hochwertigen Wohnung in Niederösterreich? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Immobilie in 2261 Angern an der March, die Sie begeistern wird.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines neu erbauten Wohnhauses und besticht durch ihre großzügige Fläche von 76.61m<sup>2</sup>. Hier haben Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Liebsten. Mit insgesamt 3 Zimmern bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Besondere an dieser Immobilie ist, dass es sich um einen Erstbezug handelt. Sie können also als erster Bewohner die Wohnung nach Ihren Wünschen einrichten und gestalten. Der Kaufpreis von 299.000,00 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen können. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, sodass Sie immer einen sicheren Parkplatz haben.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Auch an die Umwelt wurde gedacht, denn die Wohnung verfügt über eine moderne Luftwärmepumpe, die für eine energiesparende Beheizung sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Mit dem Bus oder dem nahegelegenen Bahnhof sind Sie schnell in den umliegenden Städten unterwegs. Auch für Familien ist diese Wohnung perfekt geeignet, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten und eine Schule. Auch ein Supermarkt ist in wenigen Minuten zu erreichen, sodass Sie immer gut versorgt sind.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieser traumhaften Wohnung in Angern an der March. Sie werden es nicht bereuen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap