

**\*Charmante Erdgeschosswohnung mit Garten und  
Terrasse im ZENTRUM Böhmeikirchen!\***



**Objektnummer: 1633/251**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Hainfelder Straße 11                    |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3071 Böheimkirchen                      |
| Baujahr:                      | 1997                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 70,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 116,78 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 17,44 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,12                           |
| Kaufpreis:                    | 197.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 105,69 €                                |
| USt.:                         | 14,30 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 677 61 61 68 48











## Objektbeschreibung

### Wohlfühloase mit Garten im Zentrum Böheimkirchen – Ihr neues Zuhause wartet - Jedoch nicht mehr lange!

#### Highlights auf einen Blick:

- **Eigener Garten mit Terrasse** – Perfekt zum Entspannen, Genießen und Grillen im Freien
- **Großzügige 70,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – Drei helle Zimmer mit vielseitiger Nutzung
- **Kamin & Heizofen** – Für behagliche Wärme und gemütliche Abende
- **Zentrale Lage in Böheimkirchen** – Nahversorgung, Schulen und öffentlicher Verkehr in unmittelbarer Nähe

Willkommen in Böheimkirchen, wo ländliche Idylle auf urbane Infrastruktur trifft! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet mit 70,5 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Zimmern ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf.

Das absolute Highlight: Ihr privater **Garten mit Terrasse** – genießen Sie sonnige Nachmittage mit einem Buch oder laden Sie Freunde zum Grillen ein! Die moderne Ausstattung sorgt für hohen Wohnkomfort: Eine gemütliche **Kaminecke**, ein effizienter Heizofen und die **Fernwärme** bieten angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Das Badezimmer überzeugt mit einem neuen Wasserboiler und tollen Badewanne zum Entspannen, während ein eigener Parkplatz direkt vor dem Haus Ihnen den Alltag erleichtert.

#### Jetzt Besichtigung sichern!

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform**. Kein noch so gelungenes Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – entdecken Sie die **traumhafte Lage und das besondere Flair** dieser Immobilie bei einem Vor-Ort-Termin!

**Wichtig:** Der Kaufpreis von **€ 197.000,-** ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach der

aktuellen Marktsituation und Nachfrage.

### **Wichtige Hinweise:**

Bilder wurden digital gestaged, die Wohnung wird Belags fertig übergeben.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch **erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots** besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

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 <200m

Klinik <200m

Apotheke <325m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <325m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <9.800m

#### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <275m

Polizei <700m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <1.275m

Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap