

**Gartenwohnung in Weinzierl: 71m<sup>2</sup> Paradies für 156.000 €  
mit Terrasse und Garage!**



**Objektnummer: 7939/2300161778**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Weinzierl
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	156.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	378,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410031

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

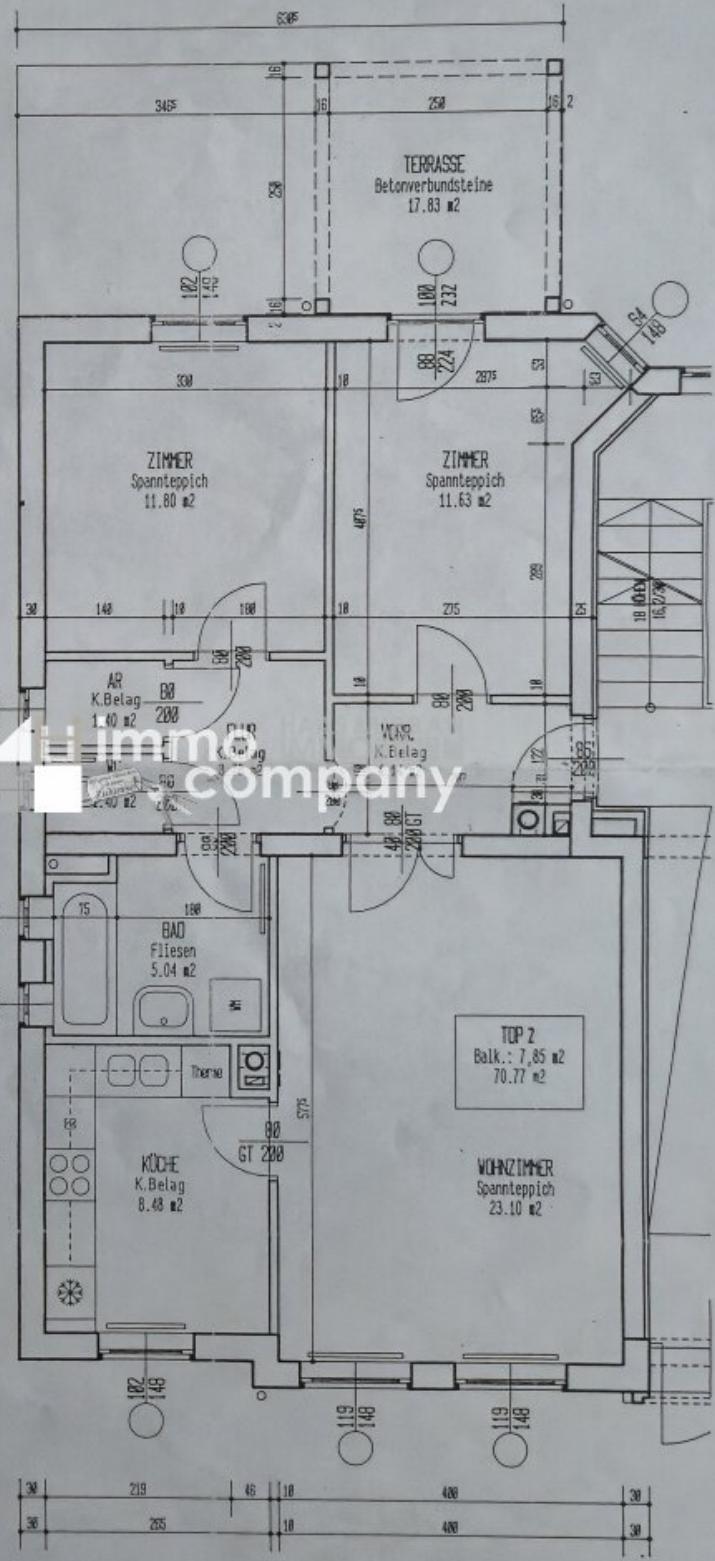
PLÄNNER/FASSER  
Arch. Dipl.-Ing. Gabor FETTIK  
1060 Wien Esterházygasse 34  
TEL: 587-82-45 FAX: 587-82-45/20

STIEGE  TOP 2  
TYP CIL-EG 1  
VARIALE  
FLÄCHE 70,77 m<sup>2</sup>

# WOHNUNGSVERGABEPLAN

für die Wohnhausanlage der  
GEMEINDE WIESELBURG-LAND

K. BELAG ..... KUNSTSTOFFBELAG (CHLORFREI)



DIE IN DEN PLÄNEN EINGEZEICHNETEN ROHBAUMASSE SIND ALS GRUNDLAGE ZUR HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DA GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN MÖGLICH SIND!

FRIFENF Gemeinnützige Bau- und Siedlungsnebenverschaffung

Tel.: 02227 5085 579 96112 UICN em. 24 11 10000 14-450

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 3250 Weinzierl, Niederösterreich! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine ruhige Wohngegend, sondern auch vielseitige Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es Ihnen, die Räume optimal zu nutzen und eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten, der Ihnen nicht nur die Möglichkeit bietet, die Natur direkt vor der Tür zu genießen, sondern auch Platz für entspannte Stunden im Freien. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden auf Ihrer Terrasse die Ruhe und den Grünblick genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. An heißen Tagen bietet Ihnen ein kleiner Pool Abkühlung und Entspannung. Der Außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an sonnigen Tagen jederzeit den perfekten Schatten genießen können.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Etagenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, während das Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für entspannende Wellness-Momente nach einem langen Tag. Die hochwertigen Materialien, unter anderem der Ziegelbau und das Satteldach, verleihen der Wohnung nicht nur einen ansprechenden Charakter, sondern garantieren auch eine langfristige Wertbeständigkeit. Die Böden können sie nach ihren Vorstellungen auswählen und gestalten.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Garage, die Ihnen nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Tiefgarage bringt zusätzlichen Komfort, insbesondere an kalten Wintertagen.

Ein Hausmeister sorgt für Sauberkeit im Haus und um das Haus. Die Schneeräumung wird ebenfalls vom Hausmeister erledigt. Damit entfallen für Sie diese Arbeiten und Sie können sich Ihren wichtigen Dingen widmen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die in der Nähe befindliche Bushaltestelle hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Umgebung gelangen. Zudem profitieren Sie von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, was diese Wohnung besonders für Familien attraktiv macht. Hier finden Ihre Kinder die perfekte Umgebung für eine harmonische und glückliche Kindheit.

Mit einem Kaufpreis von nur 156.000,00 € bietet Ihnen diese Gartenwohnung nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft in Weinzierl zu werden!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap