

**\*\*\*Traumhafte Eigentumswohnung mit Loggia\*\*\***



**Objektnummer: 1633/291**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3340 Waidhofen an der Ybbs
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	111,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	223,72 €
Provisionsangabe:	

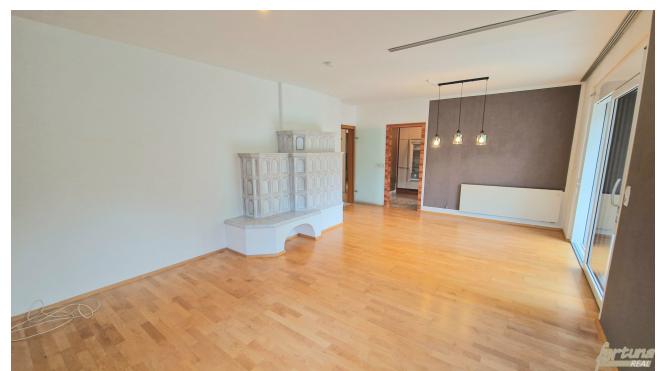
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau





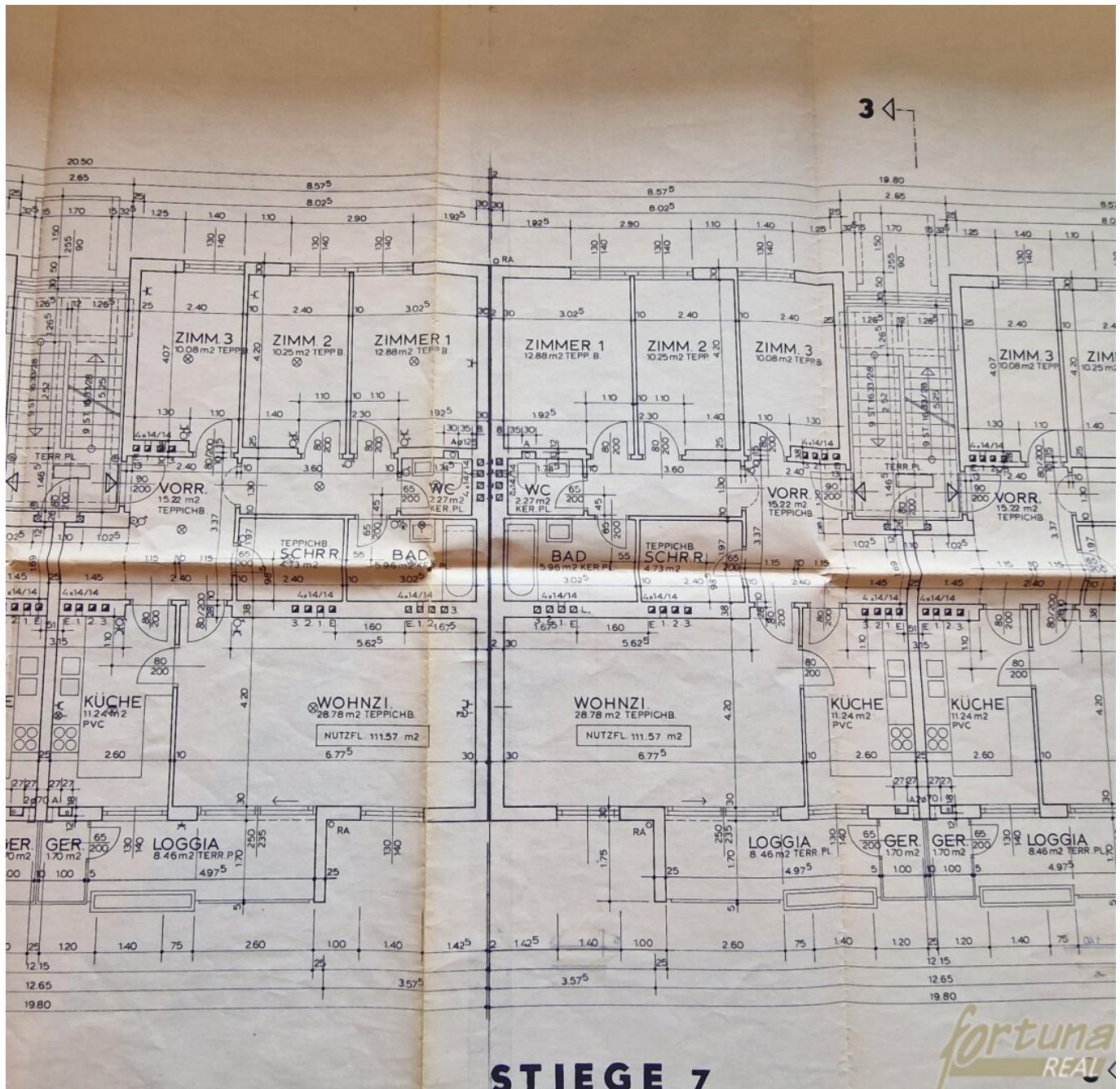


fortuna  
REAL



fortuna  
REAL





**STIEGE 7**

**fortuna**  
REAL

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- absolute Ruhelage
- ein Garagenplatz
- moderne Ausstattung
- zwei Kachelöfen
- hochwertige Einbauküche
- tolle Raumaufteilung
- ausreichend Platz auf der Loggia
- 24/7 Zugang zu Lebensmitteln
- riesiger Keller

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der charmanten Stadt **Waidhofen an der Ybbs!** Diese großzügige und gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein ideales Wohnambiente, sondern auch eine **hervorragende Lebensqualität.**

Mit einer Fläche von **101,12 m<sup>2</sup>** und vier hellen, einladenden Zimmern ist diese Immobilie der perfekte Ort für **Familien, Paare** oder alle, die auf der Suche nach **viel Platz** sind. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Räume und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch ihren **gepflegten Zustand** und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Genießen Sie entspannte Stunden auf der **Loggia**, wo Sie bei einem

Kaffee den herrlichen **Grünblick** genießen können. Die hochwertige **Einbauküche** ist ein weiteres Highlight, das das Kochen zum Vergnügen macht. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Parkett ausgestattet, was nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch pflegeleicht ist.

Das Badezimmer mit **Fenster** und **Badewanne** bietet Ihnen den perfekten Ort zur Entspannung nach einem langen Tag. Die Wohnung ist durch **zwei Kachelöfen** sowie einer Infrarotheizung komfortabel beheizbar, sodass Sie sich in jeder Jahreszeit wohlfühlen können.

Auch die Außenanlage lässt keine Wünsche offen. Der **Garten** des Hauses lädt zum Verweilen ein. Die Wanderlust kann am **angrenzenden Buchnerberg** gestillt werden.

Die **Außenerscheinung** des Hauses wird Ihnen noch viele Jahre Freude bereiten. Steigende Heizkosten sollten mit neuer **Fassade, Fenstern** und **Dach** kein Thema mehr sein.

Zur Wohnung gehört eine **Garage**, die Ihnen nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlich dafür sorgt, dass Sie **trocken** ins Hausinnere gelangen.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Waidhofen an der Ybbs ist eine aufstrebende Stadt mit einer **hervorragenden Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter **Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schulen und Kindergärten**. Auch **Supermärkte** sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Ob mit dem **Bus** oder dem **Zug** – Sie erreichen schnell und unkompliziert die umliegenden Städte und Gemeinden.

Zögern Sie nicht, diese **einmalige Gelegenheit** zu nutzen!

**Kontaktieren** Sie uns noch **heute**, um einen **Besichtigungstermin** zu vereinbaren und sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen!

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap