

**!!Neubaueigentumswohnung schlüsselfertig zum Top  
PREIS!!**



**Objektnummer: 178102523**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3252 Petzenkirchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,03 m²
<b>Nutzfläche:</b>	123,77 m²
<b>Lagerfläche:</b>	7,22 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau











HW = 334236.5, RW = -87868.7

© BEV, Oö. Bf. u. D. Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)

IMMOSTVIERTEL

Erstellt am 2025-05-20





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vervielfältigungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 20.05.2025

## Objektbeschreibung

- \* Entdecken Sie Ihre Traumwohnung in der idyllischen Gemeinde Petzenkirchen, Niederösterreich
- \* **KAUFPREIS: Schlüsselfertig inklusive 2 KFZ Stellplätze im Wohnungseigentum**
- \* **PROVISIONSFREI für KÄUFER!!**
- \* Wohnhaus bestehend aus 2 EG Wohnungen mit Loggia und Garten und 2 großen Wohnungen mit Loggia im OG
- \* Diese bezaubernde Wohnung wird Sie mit ihrem modernen Design und dem hohen modernen Wohnkomfort sofort begeistern.
- \* Mit einer großzügigen Fläche von 108,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 15 m<sup>2</sup> Loggia bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien
- \* Raumaufteilung: Vorraum, Bad, WC, AR, 3 Schlafzimmer, Gang, Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche, Loggia, Technikraum
- \* Als Neubau Erstbezug können Sie sich auf eine neuwertige Ausstattung freuen, die keine Wünsche offenlässt
- \* Zwei Stellplätze stehen Ihnen zur Verfügung, sodass Sie sich über ausreichend Parkmöglichkeiten keine Gedanken machen müssen
- \* Derzeit wurde der Rohbau mit Innenwänden bereits errichtet
- \* Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz ( BTVG)
- \* Ausstattung schlüsselfertig ohne Waschbecken ( somit können sich die Kunden den Waschtisch nach ihren Vorstellungen installieren )
- \* Ziegel-Massiv Bauweise 25 cm plus VWS 20 cm
- \* Zwischenwände Ziegel 12 cm
- \* Schallschutzwände zwischen den Wohnungen
- \* Heizung / Kühlung: Luftwärmepumpe für jeder Wohnung separat
- \* Fußbodenheizung / Kühlung in allen Räumen



- \* Kunststoff-Alu Fenster 3 fach Verglast mit el. Außenrollos
- \* weiße Innentüren
- \* Fliesen in Bad, WC und Stiegenhaus allgemein
- \* Wohnräume werden mit Vinylböden ausgestattet
- \* Gegensprechanlage mit Türöffner
- \* alle Wohnräume sind mit Lan -Dose ausgestattet
- \* 2 KFZ Stellplätze im Eigentum im Kaufpreis inkludiert zu je € 10.000.- pro Parkplatz
- \* Bezugsbereit Mai-Juni 2026

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap