

## **Naturnahes Wohnen mit exklusivem Extra: Schwimmteich in der Anlage**



Badeteich / Hofansicht

**Objektnummer: 5714**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ahorngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3141 Kapelln
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,87
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.879,51 €
Betriebskosten:	201,91 €
USt.:	26,57 €
Provisionsangabe:	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



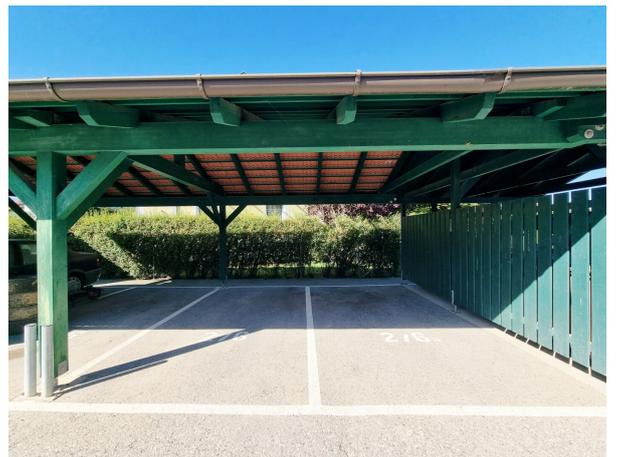




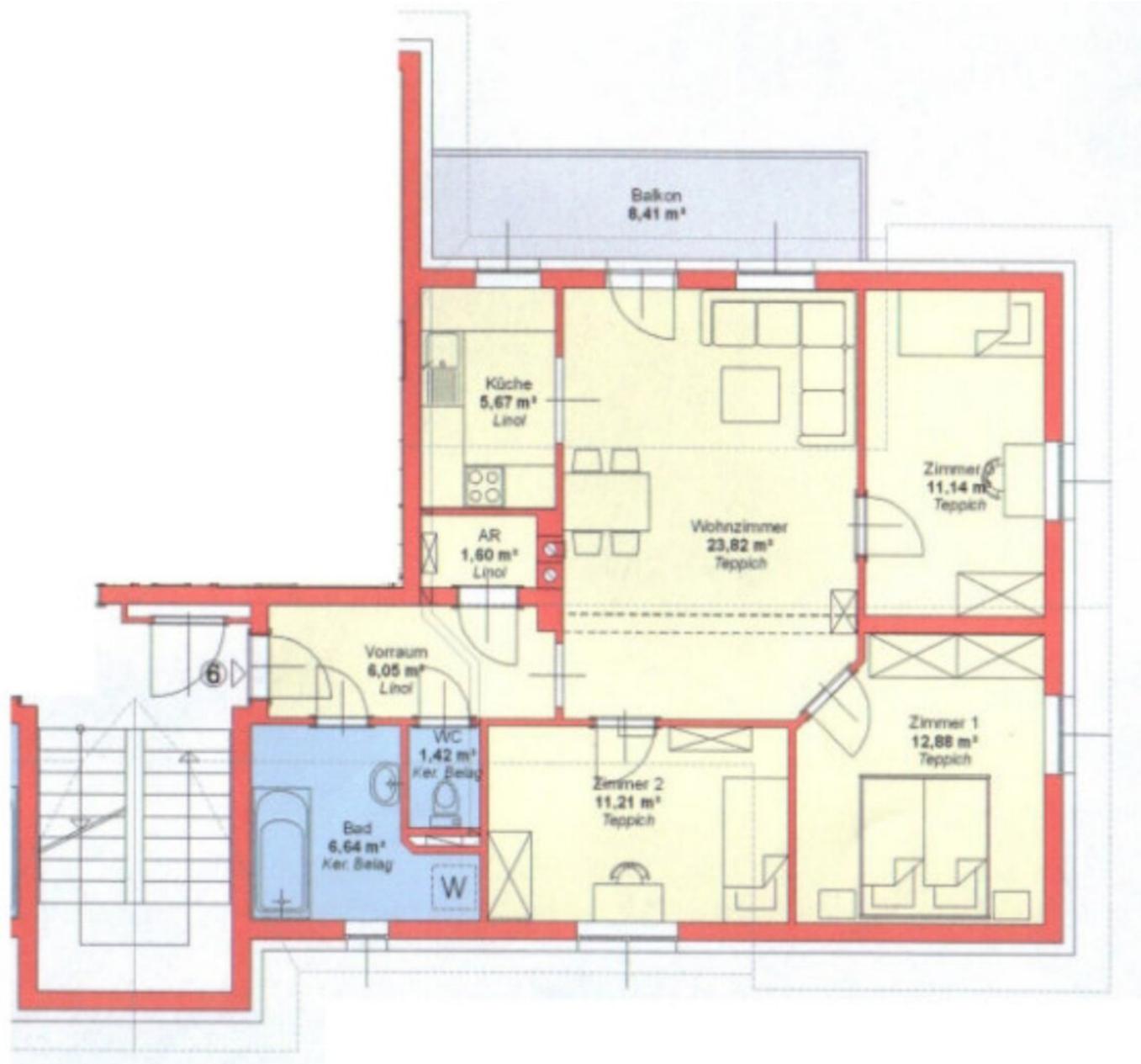












## Objektbeschreibung

**Objektlage:** Die Ahorngasse in Kapelln an der Perschling verbindet ruhiges, grünes Wohnen in ländlicher Umgebung mit einer guten Infrastruktur im Ort. Über die S33 sowie die nahegelegenen Bahnhöfe Pottenbrunn und Tullnerfeld ist die Region bestens an St. Pölten, Tulln, Wien und Krems angebunden.

**80,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8,41 m<sup>2</sup> Balkon + Kellerabteil 9,50 m<sup>2</sup> + zwei Carport-Stellplätze**

1. Obergeschoss – sofort bezugsfertig (kein Lift)

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Optional drittes Schlafzimmer möglich
- Helle ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnessküche mit Zugang zum Balkon
- Zwei flexibel nutzbare, getrennt begehbare Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche + separates WC
- Balkon (ca. 8,41 m<sup>2</sup>) mit angenehmer Ausrichtung
- Hochwertige Möblierung
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Heizungsanlage/Warmwasser: Pellets und Solar mit Verbrauchszähler
- Gemauertes Kellerabteil (ca. 9,50 m<sup>2</sup>)
- Zwei Carport-Stellplätze
- **Schwimmteich zur gemeinschaftlichen Nutzung** – ein seltenes Highlight in dieser Wohnanlage

**Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung:** ca. 2005

**Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.:** ca. € 355,46

**Kaufpreis: € 229.000,-**

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

**Fazit:** Diese Wohnung kombiniert ruhige Grünlage, hochwertige Ausstattung und durchdachte Aufteilung mit bester Anbindung – ein stimmiges Gesamtpaket zu attraktivem Preis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.250m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap