

**Neuwertige 3 Zimmer Wohnung mit 81m<sup>2</sup> im EG mit  
gemütlicher Loggia - Ihr neues Zuhause!**

**IMMOKÖNIG.AT**



Küche

**Objektnummer: 1811/72**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3680 Persenbeug
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,13 m²
Nutzfläche:	81,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,74
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	130,41 €
USt.:	13,04 €
Infos zu Preis:	

BK inkl. Instandhaltung zuzüglich Strom und Heizkosten;

### Provisionsangabe:

4.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**IMMOKÖNIG.AT**

IMMOKÖNIG.AT, G-N-E  
Mitterfeld 531  
3353 Biberbach

H +43 676 967 968 2

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



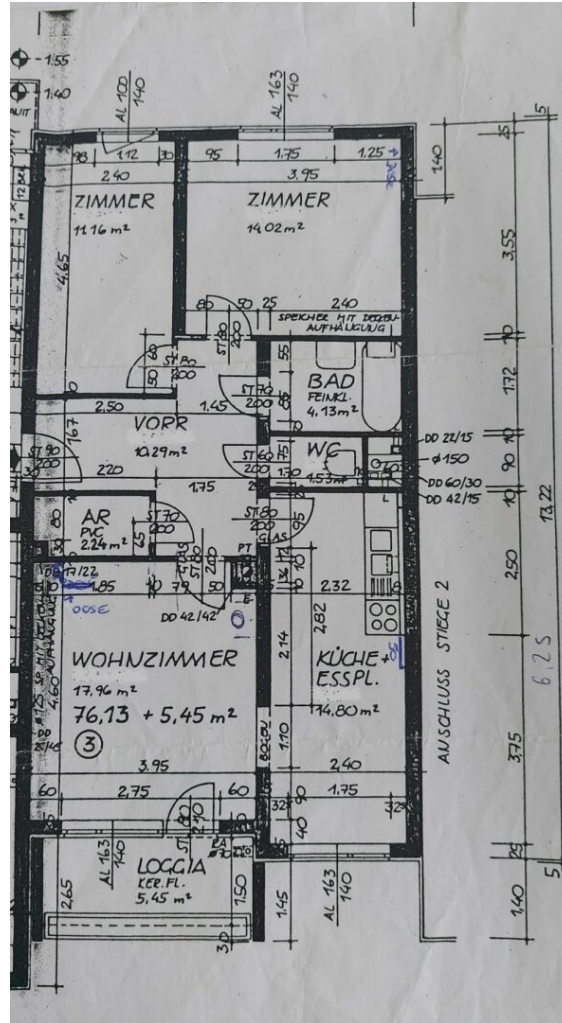
gstermin zur

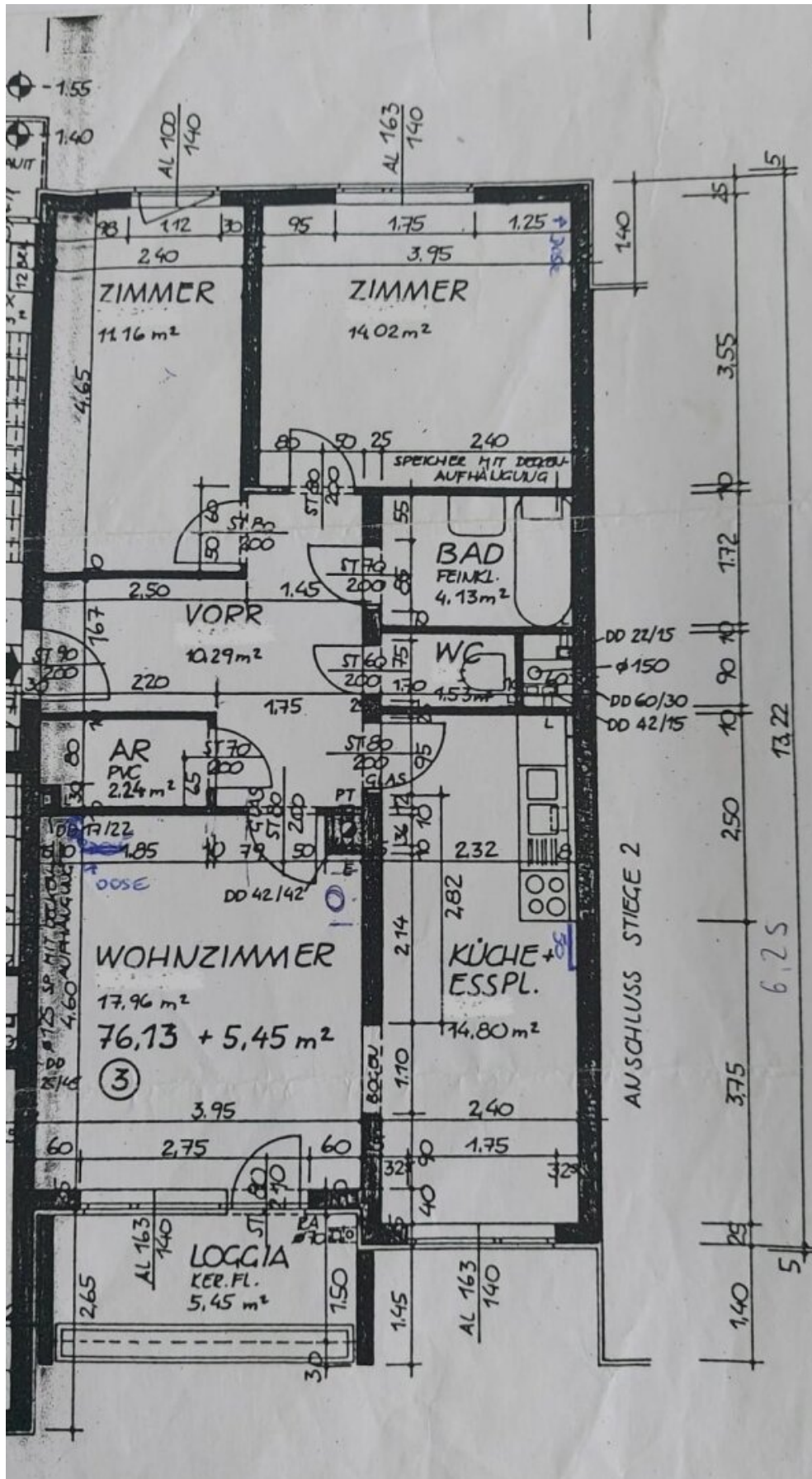












## Objektbeschreibung

**Perfekt aufgeteilte zentral begehbare Eigentumswohnung im ERDGESCHOSS mit 76,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,45 m<sup>2</sup> gemütlicher Loggia**

Die wichtigsten Details der Wohnung auf einen Blick:

- **Lage:** herrliche Lage in Persenbeug
- **Wohnungstyp:** Helle 3-Zimmer-Wohnung im EG mit herrlicher Loggia
- **Baubeginn** ca. 1993, **Benützungsbewilligung ab:** 1995
- **Wohnfläche:** 76,13 m<sup>2</sup> zuzüglich 5,45 m<sup>2</sup> Loggia, **Gesamtnutzfläche:** 81,58 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** Vorraum, Küche mit Essbereich, Wohnraum mit Loggia, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, WC, Abstellraum;
- **Böden:** Laminat, Bad/WC: Fliesen
- **Heizung:** Pelletsofen, zusätzlich Elektrokonvektoren im Schlafzimmer
- **Kaufpreis:** 135.000,00 € (VB)
- **inkl. 1 Aussen-Stellplatz, inkl. 1 Kellerabteil**
- **Zielgruppe:** Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- kann mit oder ohne Möblierung übernommen werden - Ablöse nach Vereinbarung;



- **Highlights:**

- ideale Lage: im Erdgeschoss gelegen
- gemütliche Loggia mit 5,45 m<sup>2</sup> zum entspannen & genießen
- inkl. 1 Kellerabteil, 1 Stellplatz inklusive
- Pelletsofen im Wohnraum für angenehme Wärme
- Bad mit komfortabler Badewanne zum Entspannen
- Separates WC
- herrlicher Lage

- **Infrastruktur:**

- Bahnhof Ybbs-Kemmelbach und Autobahnanschluss in rund 12-15 Autominuten erreichbar
- Arzt, Schulen, Kindergarten, Supermarkt (Spar, Billa) und Bäckerei in wenigen Gehminuten erreichbar

**Hier haben Sie Wohnkomfort mit ausgezeichneter Lebensqualität in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage!**

**Machen Sie uns gerne ein Angebot!**

**Weitere Fotos finden Sie direkt im Expose!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussieht!

**Exklusivvertrag** - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

**IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen!**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap