

Wohnen mit Weitblick – Ihr Zuhause über der Donau



Objektnummer: 7834/265

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4310 Mauthausen
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,21 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	126,31 €
Heizkosten:	74,50 €
USt.:	28,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

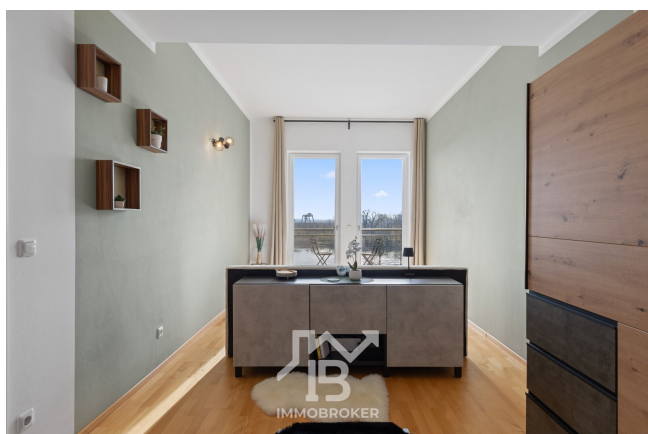


Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung bietet ein Wohngefühl, das jeden Tag zu etwas Besonderem macht. Die großzügigen Fensterfronten öffnen den Raum und holen die Donau spektakulär ins Zuhause – ein Panorama, das Sie sowohl vom gemütlichen Bett aus als auch vom eleganten Wohnbereich genießen können.

Und das Highlight: **Die große überdachte Terrasse mit direktem Blick auf die Donau** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden mit Sonne, frischer Luft und traumhafter Aussicht ein.

Durchdachte Raumaufteilung für modernes Leben

Die Wohnfläche wurde intelligent geplant und schafft die perfekte Balance aus Offenheit und Privatsphäre.

Ein eigener Bereich im Schlafzimmer bietet Platz für einen großzügigen Schrankraum – ideal, um Kleidung und Accessoires stilvoll zu organisieren. Auch das Homeoffice findet seinen Platz: ruhig gelegen und dennoch Teil des Gesamtkonzepts, ermöglicht es produktives Arbeiten ohne Kompromisse.

Komfort, der den Alltag erleichtert

Ein besonderes Highlight ist das große Kellerabteil direkt gegenüber der Wohnungstür. Kurze Wege, viel Stauraum und maximale Praktikabilität – ein Vorteil, den Sie bald nicht mehr missen möchten. Ob Sportequipment, saisonale Gegenstände oder Hobbyzubehör: Hier findet alles bequem Platz.

Ein Zuhause für Anspruchsvolle

Diese Immobilie vereint:

- **Atemberaubende Donau-Aussicht** vom Schlafzimmer, Wohnzimmer und der großen Terrasse
- **Großzügige Fensterflächen** mit viel Tageslicht

- **Schrankraum-Bereich im Schlafzimmer** für optimale Organisation
- **Angenehmen Homeoffice-Platz**
- **Sehr großes Kellerabteil vis-à-vis** der Wohnungstür
- **Hochwertige Ausstattung** und durchdachte Wohnqualität

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap