

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 960/74841**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3270 Scheibbs
<b>Wohnfläche:</b>	89,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	141.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Andres SCHATZ

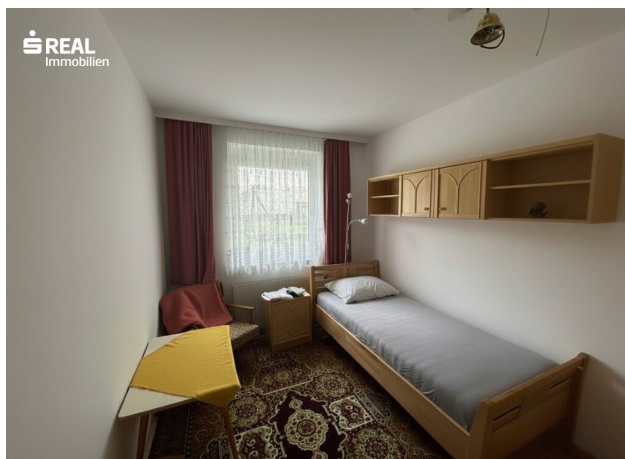
s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992  
H +43 676 5635992

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gut geschnittene Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Scheibbs. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die gesamte Wohnhausanlage wurde in den Jahren 2021/2022 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in entsprechend gepflegtem Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 89,66 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie insgesamt 4 Zimmer und befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses. Die Räume sind hell und vielseitig nutzbar – ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Bad
- WC
- Abstellraum

Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und ganzjährig genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein zugeordneter Parkplatz direkt vor dem Haus, was zusätzlichen Komfort im Alltag garantiert.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung; zusätzlich besteht die Möglichkeit, über einen Kachelofen im Wohnzimmer für weitere Wärme zu sorgen.

Die Nähe zum Krankenhaus sowie zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gut erreichbar.

### **Details im Überblick:**

- Wohnfläche: ca. 89,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Lage: 1. Stock
- Verglaste Loggia (Balkon)
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Generalsanierung der Wohnhausanlage 2021/2022
- Krankenhausnähe
- Bezugsfähig: ab sofort

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Lage, Größe und Komfort und ist sofort bezugsbereit.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Krankenhaus <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.