

## Tolle Wohnung in absoluter Ruhelage im Feriendorf Königsleitn



**Objektnummer: 960/74857**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3874 Litschau
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	57,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,37 €
<b>USt.:</b>	17,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl











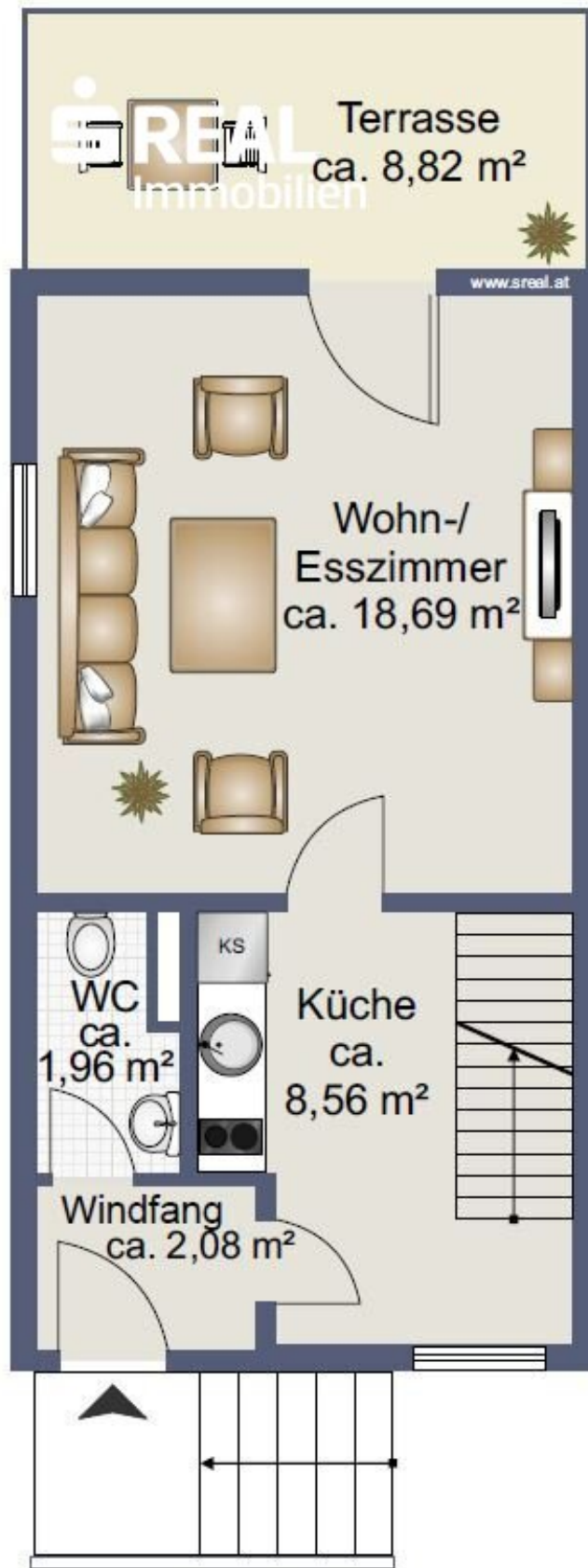




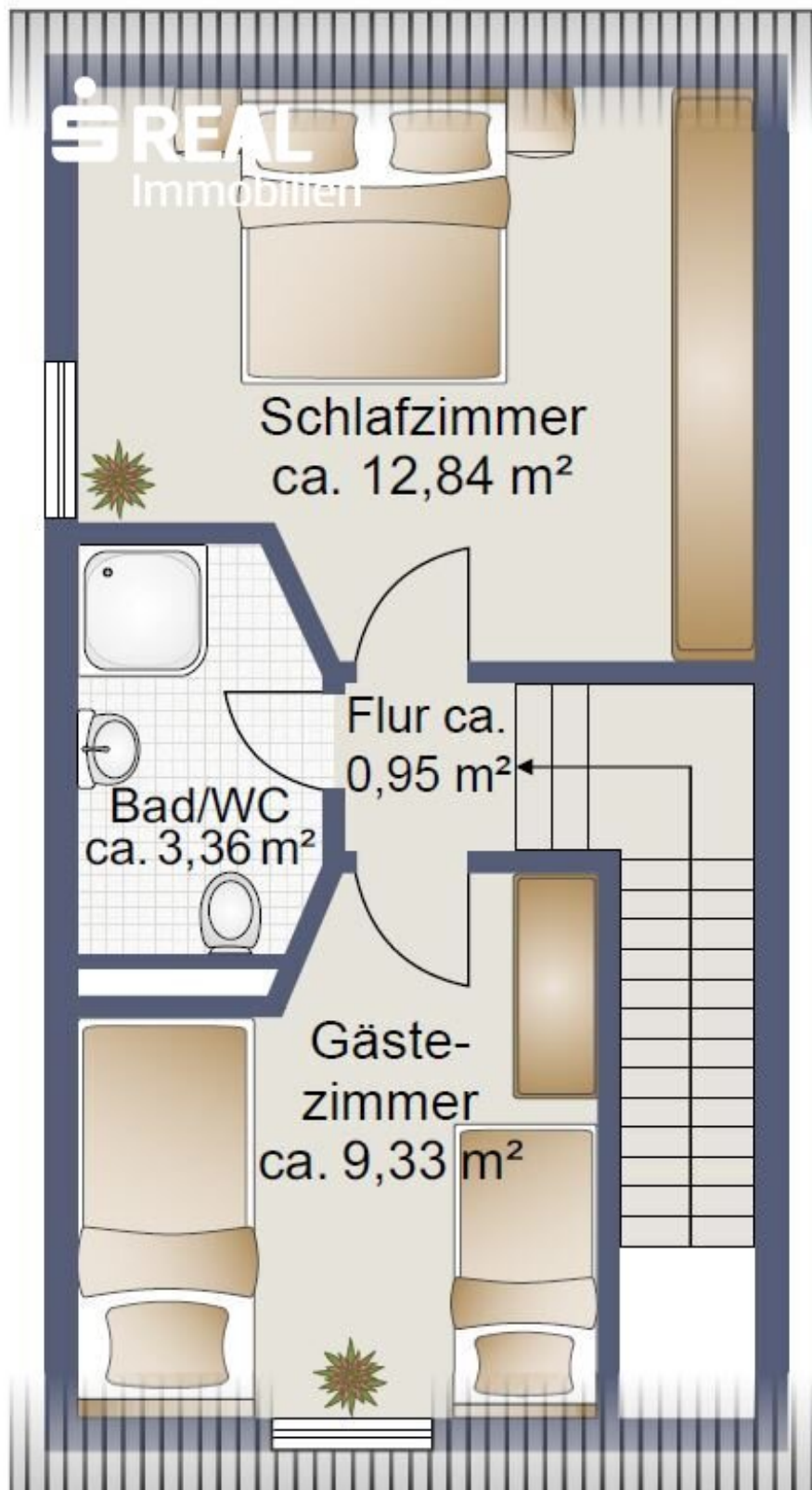








Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Im autofreien Hoteldorf Königsleitn (BJ 1987) im idyllischen Luftkurort Litschau, im nördlichen Waldviertel, wird ein geräumiges Apartment zum Verkauf angeboten.

Die Wohnung kann als Haupt- oder Nebenwohnsitz genützt werden.

Die Wohnung ist komplett im Landhausstil (Holz) möbliert. Die Nutzfläche beträgt rd. 58 m<sup>2</sup> und teilt sich in zwei Etagen auf. Im Erdgeschoß findet man den Windfang/Vorraum, ein WC mit Handwaschbecken, eine Küchenzeile mit Herd, Spülbecken und Kühlschrank, einer Treppennische und einem geräumigen Wohnzimmer mit Essecke, Sitzgarnitur und den Ausgang zur Terrasse in absoluter Ruhelage. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoß, wo man den Vorraum, zwei Zimmer und das Badezimmer mit WC und Dusche findet. Ein separates Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Beheizt wird das Objekt mit einer Elektroetagenheizung (zum Teil Fußbodenheizung Küche-Vorraum-WC-Bad). Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Im Hoteldorf befinden sich 121 gemütliche Apartments/Wohnungen, aufgeteilt in typische Waldviertler Dreiseithöfe. Zusätzlich gibt es noch ein Restaurant, Seminarräume und umfangreiche Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Schwimmen, Volleyball, Fußball, Basketball, Radfahren, Laufen, Wandern, Bogenschießen, Sauna und Massagen. Diese Aktivitäten kann man teilweise sogar kostenlos in Anspruch nehmen. Die Autoabstellplätze stehen ausschließlich für die Hoteldorfbewohner frei zur Verfügung und sind zu Fuß leicht erreichbar.

Der naheliegende schöne Herrensee lädt zum Verweilen ein, auch gibt es Möglichkeiten in der Nähe Golf (Litschau und Haugschlag) zu spielen.

Schöne Burgen, Schlösser, Museen und Naturparke warten im Umfeld von Litschau auf Ihren Besuch.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148037?accessKey=69c2>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.