

**Sehr gepflegte und möblierte Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon - Stadtrand von Waidhofen**



**Objektnummer: 1939/217903**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3340 Waidhofen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,88 €
<b>USt.:</b>	19,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten





**IMMO**  
CONTRACT

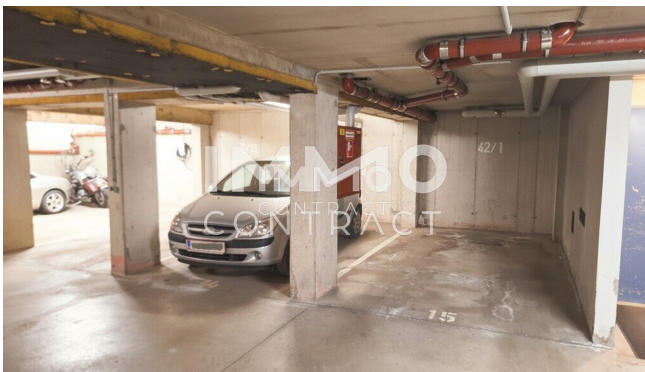
Partner der  
**VOLKSBANK**

# WIR VERMITTELN IHRE IMMOBILIE

IMMO  
CONTRACT

cjstock





**IMMO**  
CONTRACT

Partner der



Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

**IMMO**  
CONTRACT



©iStock

## Objektbeschreibung

### Sehr gepflegte, möblierte Dachgeschosswohnung mit Balkon in Waidhofen an der Ybbs

Diese charmante und modern ausgestattete Eigentumswohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf rund **60,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und ein sofort bezugsfertiges Zuhause legen. Die im Jahr **1997 in solider Massivbauweise errichtete Wohnanlage** präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum **Balkon**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Eine vorhandene Markise sorgt dabei auch an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Die **neuwertige, möblierte Küche** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ermöglicht einen unkomplizierten Start ohne zusätzliche Investitionen.

Die Wohnung verfügt über:

- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und praktischem Waschtischverbau
- hochwertige Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Teppich

Zusätzlichen Komfort bieten ein **Tiefgaragenplatz**, ein **Kellerabteil** sowie **Gemeinschaftsräume**, die den Wohnwert weiter erhöhen.

Die Lage in einem gepflegten, dreigeschossigen Wohnhaus rundet dieses attraktive Angebot ab.

### Fazit:

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer oder auch als Anlageobjekt – sofort einziehen und wohlfühlen.

**Kaufpreis: € 125.000,--**

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap