

## Idyllisches Wohnen im Herzen der Wachau



Offene Küche

**Objektnummer: 8164/2772**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3602 Rossatz         |
| <b>Baujahr:</b>          | 2019                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 54,85 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>Kaufpreis:</b>        | 298.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 116,67 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 48,87 €              |
| <b>USt.:</b>             | 21,44 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

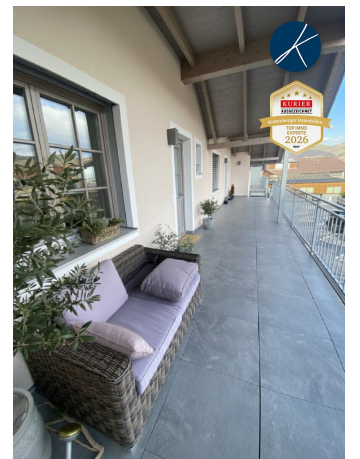
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



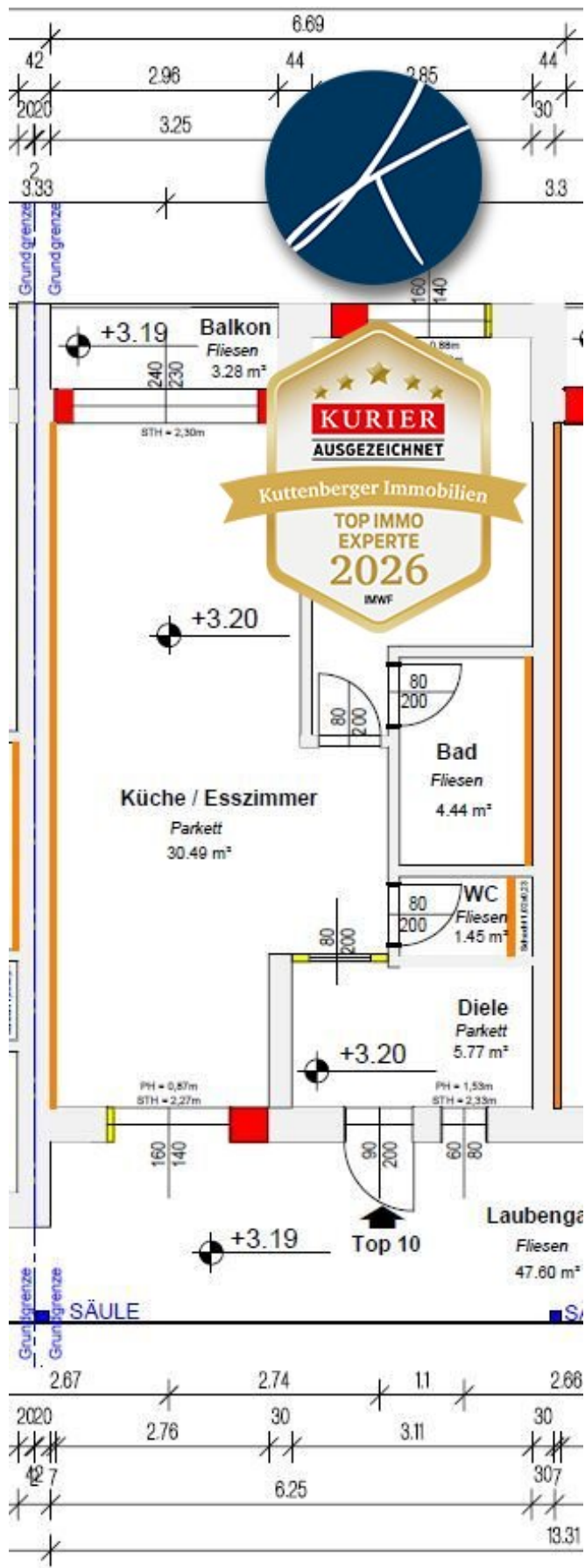
**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems









# Objektbeschreibung

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Rossatz

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung in idyllischer Lage im Herzen der **Wachau**. Die moderne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle und offene Raumgestaltung sowie einen traumhaften Blick in die umliegende Wein- und Naturlandschaft.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 55 m<sup>2</sup>** und einen **Balkon**. Der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich mit sichtbaren Holzbalken schafft ein modernes und zugleich gemütliches Wohnambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Die Eigentumswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und modernen Wohnkomfort. Beheizt wird die Wohnung mittels energieeffizienter **Fußbodenheizung** in Kombination mit einer umweltfreundlichen **Luftwärmepumpe**. **Elektrische Außenrollläden** sorgen für zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz, zudem ist bereits eine **Vorbereitung** für den Einbau einer **Klimaanlage** vorhanden.

Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** runden das attraktive Angebot ab und bieten zusätzlichen Stauraum.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Rossatz in der Wachau, einer der schönsten und bekanntesten Regionen Niederösterreichs. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern oder Spaziergänge entlang der Donau befinden sich direkt vor der Haustüre.

Rossatz liegt gegenüber der historischen Stadt Krems an der Donau. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

**Besichtigungen** können nach Absprache **ab sofort** vereinbart werden.

**Kontakt:** Sonja Pirker +43 660 6008002

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu

verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\* \* \* \* \*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap