

ERSTBEZUG! 3-ZIMMER PÄRCHENWOHNUNG MIT BALKON



Objektnummer: 146244

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Paudorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,39 m ²
Nutzfläche:	102,52 m ²
Gesamtfläche:	102,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.201,03 €
Kaltmiete (netto)	906,56 €
Kaltmiete	1.110,37 €
Betriebskosten:	203,81 €
USt.:	90,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Beschreibung

Dieses sonnige und moderne Neubauprojekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Paudorf, direkt in der Oberen Zellerstraße (vis-a-vis der ÖBB-Bhst.). Die Lage zeichnet sich durch die ausgezeichnete Erreichbarkeit und durch die Nähe zu Paudorf bzw. der malerischen Altstadt Krems a.d. Donau aus. Das Wohngebäude ist in Ziegelmassiv mit hochwertiger Innenausstattung ausgeführt worden. Die seitlich befindlichen Grünflächen sind größtenteils den jeweiligen Wohnungen als Eigengärten zugeordnet.

Bei der Planung wurde im Wesentlichen auf die Erzielung einer kompakten und sparsamen Grundstückerschließung, sonnigen Gartenausrichtung sowie auf eine solide, wertbeständige Bauweise mit optimaler Dämmung Wert gelegt. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, Erdgeschoss + 1.OG sowie Balkone, Terrasse und Eigengärten. Zudem stehen allen Bewohnern im Haus eigene Autoabstellplätze auf Wunsch zur Verfügung.

Die Highlights auf einen Blick:

- *Neubau – Erstbezug im Stil einer Hotelanlage*
- *Massive Bauweise – langlebig und wertbeständig*
- *Energieeffizient – mit moderner Luftwärmepumpe für nachhaltiges Heizen*
- *Balkone, Terrassen bzw. Eigengärten mit sonniger Terrasse*
- *Parkplätze (optional) direkt im UG des Hauses*
- *Kinderwagenabstellraum*

Raumaufteilung (Top1):

Vorraum, Wohnzimmer inkl. Komplettküche und Balkon, Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer, Badezimmer mit WC.

Ausstattung:

- * Holzfußböden in den Wohnungen
- * Fliesen in den Bäder
- * Komplettküche inkl. E-Geräte
- * Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- * Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- * 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores im WZ u. Küche
- * elektr. Rolläden im Schlafzimmer
- * Balkon, Terrasse und Garten

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Paudorf. Sie profitieren von der Nähe zur Natur, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung nach Krems, St. Pölten und die Wachau. Perfekt für Familien und Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Kindergarten und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, Bahnhofstelle (ÖBB), von denen aus man rasch mit dem Zug kurze Verbindungen nach Krems und St.Pölten hat.

*****Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden können*****

Allgemein

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap