Mautern an der Donau: Gartenwohnung mit Terrasse



Objektnummer: 2065

Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3512 Mautern an der Donau
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,00 m²
Keller:	13,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerlinde Promberger

ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

T +43 650/ 247 01 25
































SALDO













Objektbeschreibung

Diese **helle Erdgeschosswohnung** besticht durch die **perfekte Raumaufteilung,** den **sonnigen Garten,** einen **herrlichen Blick ins Grüne** sowie eine **wunderschöne Lage**. Beliebte **Freizeiteinrichtungen** mit Sport- und Tennisplätzen (auch Padeltennis) sowie einem Badeteich liegen praktisch vor der Haustür. **Eine Traumlage für Sportbegeisterte.**

Im Zuge der bereits **erfolgten Sanierungsarbeiten** wurden die Küche und die Böden (außer der Verfliesung) entfernt, ein neues WC mit Waschbecken installiert und die Wohnung neu ausgemalt. Die noch **erforderlichen Arbeiten** sind im Grund jene, die viele Käufer ohnehin gerne nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten: Küche, Böden, Innentüren und Verfliesung. **Wenn Sie Ihre Wünsche und Ideen in die Gestaltung Ihres neuen Heimes gerne noch einbringen möchten, sind Sie hier genau richtig.**

Ein weiteres **Highlight** ist der **eingezäunte, sonnige Eckgarten**, der direkt an den **gepflegten Gemeinschaftsgarten** angrenzt.

Folgende **Räumlichkeiten/Flächen** werden geboten und sind im Preis enthalten:

- **Wohnung** 78,22m² (3 Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC)

- **Garten und Terrasse** (insgesamt 82,6m²)

- **Kellerabteil** mit Strom und Fenster 13,75m²

- **PKW Abstellplatz** 12,65m²

- **Gemeinschaftsräume** (Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Trockenraum, Gemeinschaftsgarten)

Mautern verfügt über eine **sehr gute Infrastruktur** und liegt nur wenige Minuten von Krems an der Donau und Stift Göttweig entfernt am südlichen Donauufer. Es ist ein Ort voller Geschichte, Natur und Genuss, von dem viele Rad- und Wanderwege starten. Am Beginn der **Weltkulturerberegion** gelegen, wird Mautern auch als **Tor zur Wachau** bezeichnet.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese **sonnige Wohnung** anbieten zu dürfen und stehe für **Fragen oder eine Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung: **Gerlinde Promberger, e-mail:** g.promberger@ares-immobilien.at**, Tel.Nr. 0650/247 0125.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap