

Teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Mautern an der Donau



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 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,00 m ²
Keller:	13,75 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

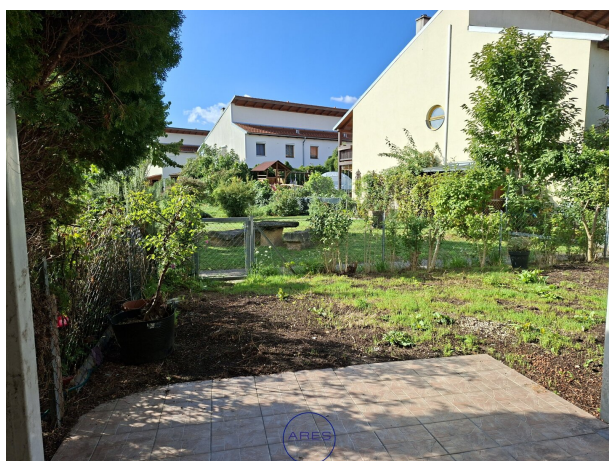


Gerlinde Promberger

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

T +43 650/ 247 01 25

















Objektbeschreibung

NEU AM MARKT !!!

ACHTUNG - SANIERUNGSBEDARF

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 <4.000m

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