# CHARMANTE 2-ZIMMER-ERDGESCHOSS-WOHNUNG: mit Doppelhausflair, in Stattersdorf




Vorderansicht

**Objektnummer: 7984/382**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 Stattersdorf |
| **Baujahr:** | 1870 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 46,08 m² |
| **Nutzfläche:** | 61,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 137,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 89.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T ?+43 664 5655166?




Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG

FINANZIERUNG

BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

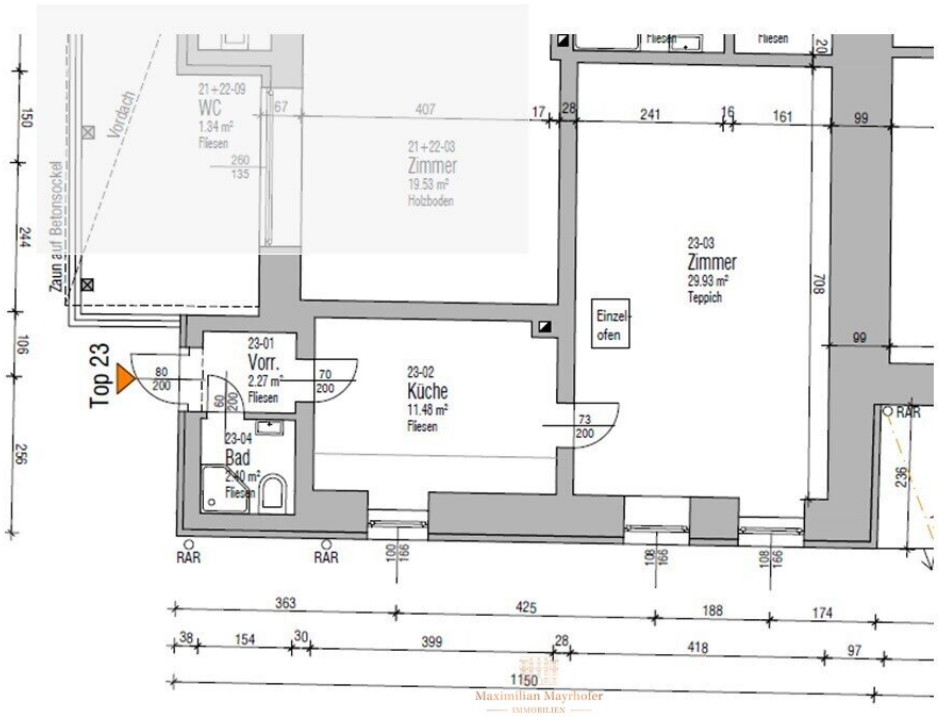

KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




21+22-09
WC
1.34 m²
Fliesen
21+22-03
Zimmer
19.53 m²
Holzboden
Vordach
Zaun auf Betonsockel
23-03
Zimmer
29.93 m²
Teppich
Einzel-
ofen
23-01
Vorr.
2.27 m²
Fliesen
23-02
Küche
11.48 m²
Fliesen
23-04
Bad
2.40 m²
Fliesen
Top 23
RAR
RAR
RAR
Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Zur Wohnung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stattersdorf – einer charmanten Erdgeschoßwohnung, die gemütliches Wohnen, praktische Ausstattung und einen angenehmen Blick ins Grüne vereint. Auf rund 46,08 m² erwartet Sie eine gut nutzbare Wohnfläche mit zwei Zimmern – ideal für Singles, Paare oder alle, die eine kompakte Wohnung mit eigenem Gestaltungsspielraum suchen.

**Kann auch als Anlageobjekt erworben werden!**

Die Wohnung wurde teilweise renoviert und bietet eine einladende Grundlage, um persönliche Wohnideen umzusetzen. Fliesen und Laminat sorgen für eine praktische Kombination aus pflegeleichten und wohnlichen Bodenbelägen. Ein Heizofen schafft eine behagliche Atmosphäre, während die vorhandene Einbauküche den Alltag erleichtert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Elemente aus Holz verleihen dem Wohnraum zusätzlich eine natürliche und warme Note.

Ein besonderes Plus ist der Grünblick, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Dank der Lage im Erdgeschoß ist die Wohnung bequem erreichbar und der Garten kann mitbenützt werden. Auch ein Stellplatz (nicht im Eigentum) ist vorhanden – ein wertvoller Vorteil, der die tägliche Parkplatzsuche erspart.

Die Lage in 3100 Stattersdorf verbindet ruhiges Wohnen mit praktischer Infrastruktur. Busverbindungen bieten eine gute Möglichkeit, unterwegs zu sein. Schule, Kindergarten und Supermarkt befinden sich in der Nähe und machen den Alltag besonders unkompliziert.

Ob als erstes eigenes Zuhause, praktische Wohnung für den Alltag oder interessante Gelegenheit für Anlegerinnen und Anleger: Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten auf überschaubarer Fläche. Der Kaufpreis beträgt 89.000 Euro – eine attraktive Gelegenheit, sich den Wunsch nach einer eigenen Wohnung in Niederösterreich zu erfüllen.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt mit Absprache mit dem Eigentümer.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap