

## **EIGENTUM STATT MIETE | Moderne Wohnung im Grünen mit Nähe zu den Unis**



**Objektnummer: 6205/139**

**Eine Immobilie von Eric Freiburger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3512 Mautern an der Donau        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1998                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,00 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>Heizwärmebedarf:</b>              | C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,21                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 209.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 163,64 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 40,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 24,36 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

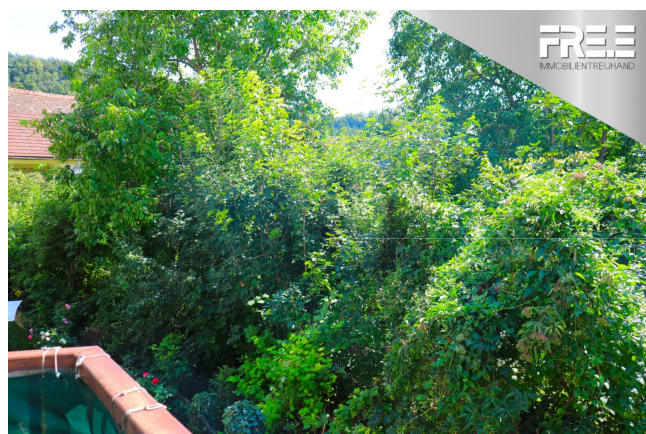
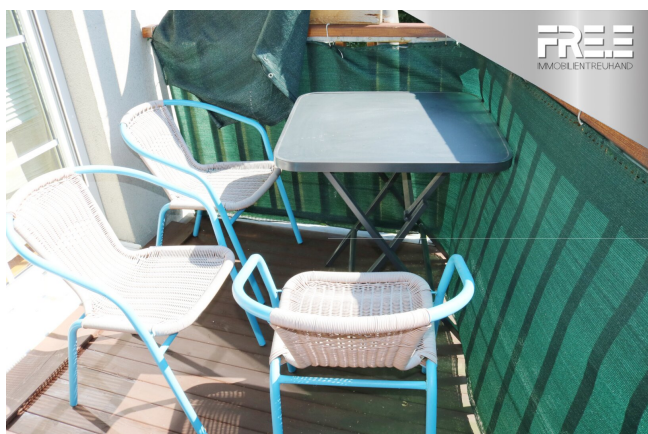
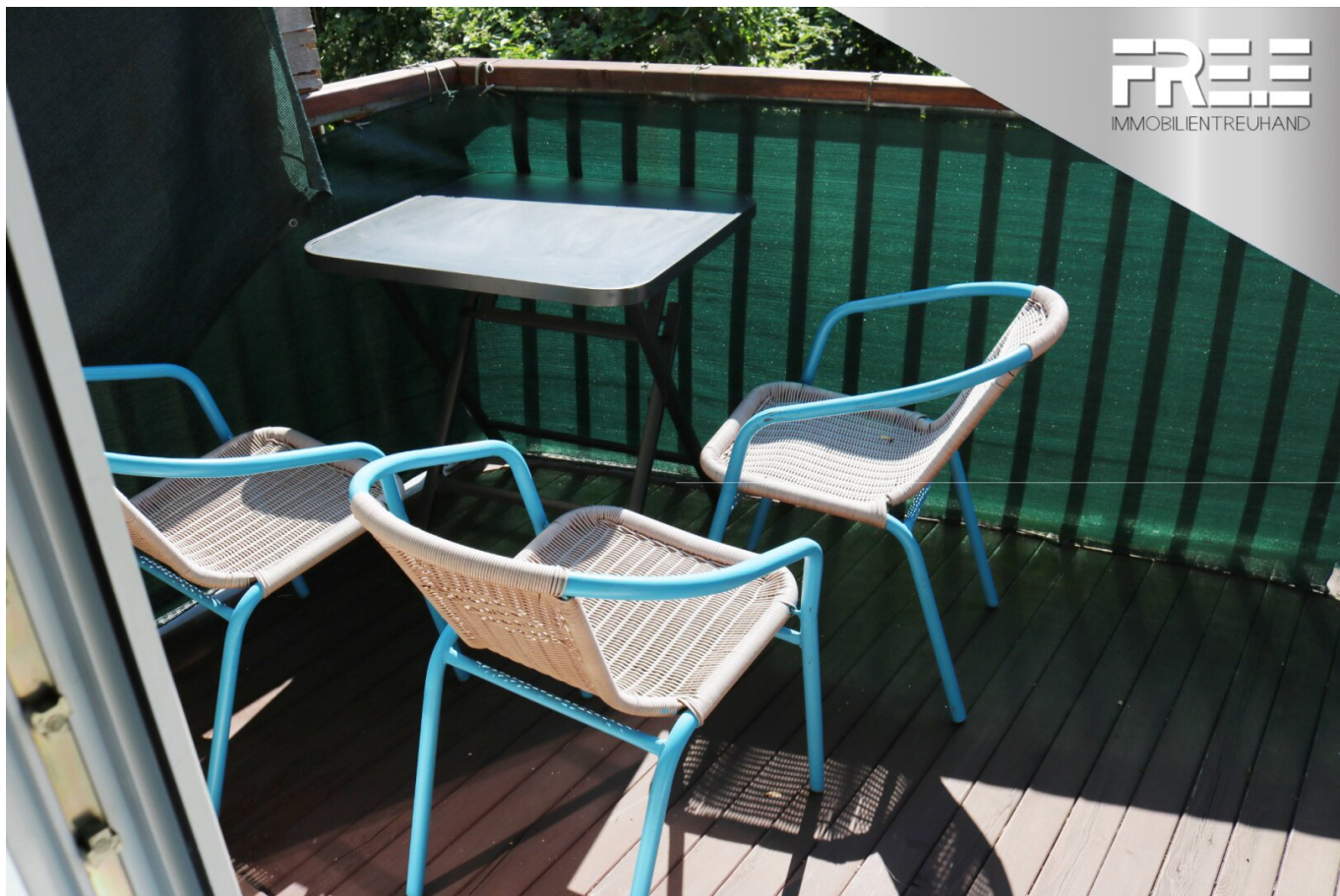


**Eric Freiburger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien









## Objektbeschreibung

**Start ins Studenten-Leben, aber noch keine Wohnung? - Miete ist verbranntes Geld und mit dem Kauf besitzt man auch eine Wertanlage!**

**Die heimelige Wohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat alles, was man als Student benötigt und teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche (die Dusche ersetzt die vorher vorhandene Badewanne)
- kühles Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Küche und direktem Zugang zum Balkon
- dazu ein großzügiger Keller-Abteil und ein zugewiesener Stellplatz im Eigentum

Das Highlight der Wohnung ist sicherlich das geräumige Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können gemütliche Abende mit Freunden verbracht oder die Freizeit genossen werden. Dank der verglasten Balkontüre ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Blick auf die Weinberge in der Umgebung.

Die Küche ist gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder ein schnelles Frühstück am Morgen.

**Die Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Unternehmungen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür - so kann man in ca. 15 Minuten in der DPU sein. Übrigens auch mit dem Rad ist der Weg in ca. 8 Minuten optimal zu bewerkstelligen.**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung in Mautern an der Donau ein echtes Unikum ist. Mit ihrer modernen Ausstattung, dem großzügigen Balkon und der perfekten Lage ist sie ideal für alle, die das Leben in einer idyllischen Umgebung genießen möchten, aber dennoch nicht auf die Nähe zu Städten und Annehmlichkeiten verzichten wollen.

**Worauf warten? Gleich einen Besichtigungstermin vereinbaren und selbst überzeugen!**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilien treuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap