

## Wohnen, wo andere Urlaub machen



Top Gegend

**Objektnummer: 4654**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2724 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,53
<b>Kaufpreis:</b>	184.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,20 €
<b>USt.:</b>	16,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

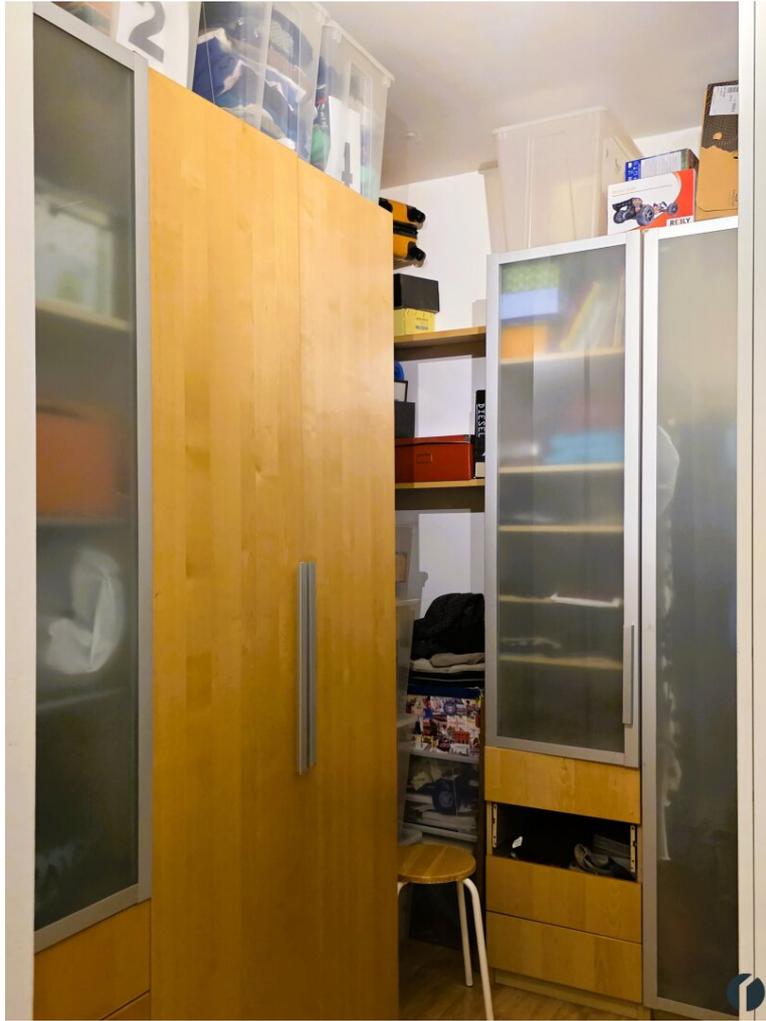
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Gemütliche und lichtdurchflutete **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit einer Wohnfläche von **82 m²**. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung und bietet zusätzlich einen **zugehörigen Parkplatz**, eine **Gartenhütte**, ein **Hochbeet** sowie ein **kleines Holzlager** im Garten – perfekt für Naturliebhaber und Hobbygärtner.

Ein Blick aus dem Fenster erfreut mit toller Aussicht auf die umliegenden Berge.

### Wohnungsdetails:

- **Wohnfläche:** 82 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer/Büro) + ein praktischer Schrankraum
- **Ausstattung:**
  - Offene Wohnküche mit kompletter Ausstattung und einer hilfreichen und geräumigen Speis
  - Großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche, Bad und WC sind von Villeroy&Boch
  - Separates WC
  - Helle Räume mit Dachschrägen und großen Fenstern für viel natürliches Licht
  - Zentralheizung und zusätzlich gemütlicher Kamin im Wohnzimmer, der Ofen bleibt Ihnen erhalten.

### Besondere Highlights:

- **Parkplatz:** Ein eigener Stellplatz direkt am Haus sorgt für bequemes Parken.
- **Gartenhütte:** Praktische Gartenhütte für Werkzeug, Gleitschirm und vieles mehr.
- **Hochbeet:** Ideal für den Anbau von Kräutern, Gemüse oder Blumen – perfekt für Gartenfreunde.
- **Holzlager:** Kleines, überdachtes Holzlager für gemütliche Kaminabende im Winter.

## **Ideal für:**

- Familien, die zusätzlichen Gartenraum schätzen
- Naturliebhaber und Hobbygärtner
- Alle, die eine ruhige Wohnung suchen

## **Fazit:**

Diese Dachgeschosswohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die Möglichkeit, zu gärtnern. Mit Parkplatz, Gartenhütte, Hochbeet und Holzlager ist sie perfekt für alle, die das Besondere suchen. Fahrradraum gibt es im Haus, der Kellerraum ist staubtrocken und im Erdgeschoß. Derzeit wird für Heizung und Warmwasser ein Akonto von € 200,- im Monat verrechnet, nach dem geplanten Austausch der Ölheizung sollte sich dieser Betrag deutlich reduzieren.

**Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und erleben Sie dieses charmante Zuhause selbst!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Klinik <1.500m  
Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap