

## **Wunderschöne Wohnung mit Donaublick**



Ausblick Balkon

**Objektnummer: 7939/2300161504**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3680 Persenbeug
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	138.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

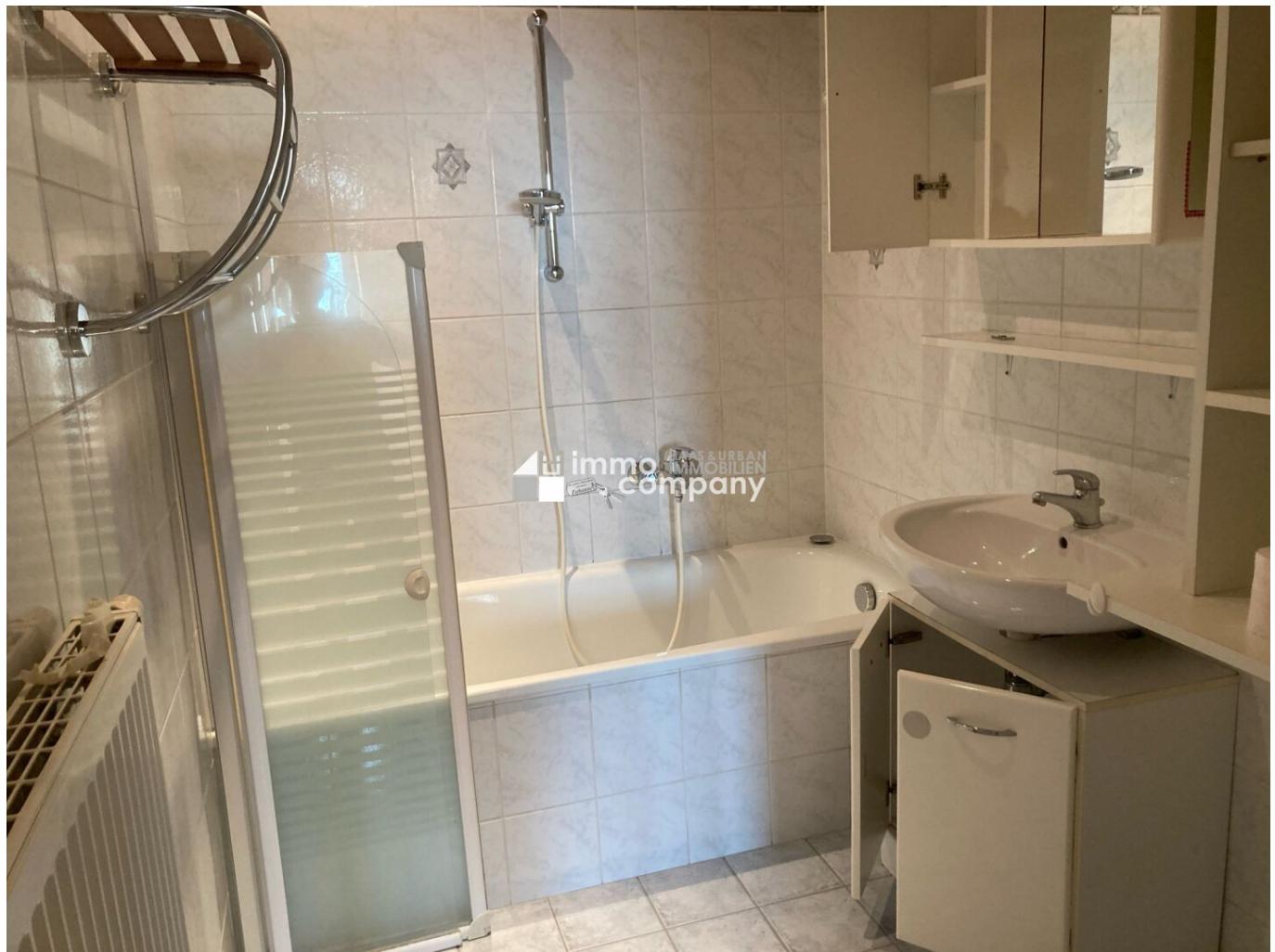


**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Persenbeug in Niederösterreich! Diese bezaubernde Wohnung bietet Ihnen auf 75m<sup>2</sup> alles, was das Herz begeht.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 138.000,00 € ist diese Immobilie die perfekte Gelegenheit, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume, die ein behagliches Wohnambiente schaffen.

Genießen Sie entspanntes Wohnen auf dem großzügigen Balkon, wo Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Hier lässt sich der Tag mit einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein wunderbar ausklingen. Der Stellplatz vor der Tür sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht Ihnen einen stressfreien Zugang zu Ihrem neuen Zuhause.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist – ideal für Kochliebhaber und gesellige Abendessen mit Familie und Freunden. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne die sie auch als Dusche verwenden können, sodass Sie nach einem langen Tag die Wahl zwischen entspannenden Bädern oder erfrischenden Duschmomenten haben.

Die technischen Annehmlichkeiten wie Kabel- und Satelliten-TV sowie der innenliegende Sonnenschutz bieten Ihnen modernen Wohnkomfort und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Der Fertigparkettboden verleiht der Wohnung einen warmen, einladenden Charakter und sorgt gleichzeitig für eine pflegeleichte Oberfläche.

Die Wohnung wird durch die umweltfreundliche Fernwärme beheizt, was nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch Ihre Heizkosten im Griff hält.

Die verkehrsgünstige Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen. In der Umgebung finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien sorgt dafür, dass Sie auch ohne Auto flexibel und unabhängig sind.

Nutzen Sie die Chance, in dieser attraktiven Wohnung in Persenbeug zu wohnen, wo ländlicher Charme und moderne Annehmlichkeiten aufeinandertreffen. Machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Leben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Diese Wohnung eignet sich für hervorragend für Familien, Paare mit Kleinkindern, WG's und auch Singles.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap