

**Wohnpark Audorf - Nur 6 Einheiten - Hochwertige
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Top 6 - befristet vermietet**



Objektnummer: 160835

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Audorf 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2013
Wohnfläche:	83,77 m ²
Nutzfläche:	92,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	15,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	276.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	152,08 €
USt.:	42,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

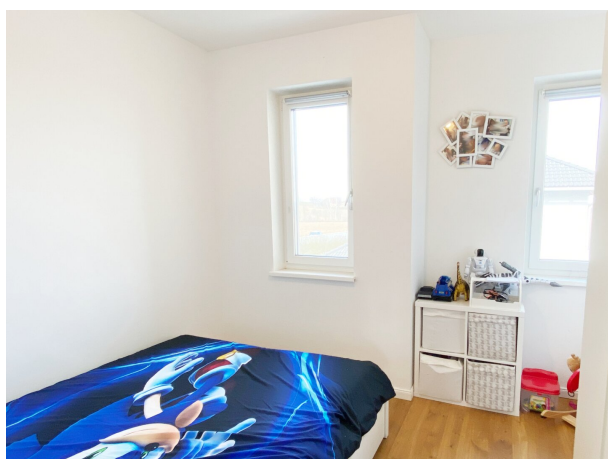
Ihr Ansprechpartner



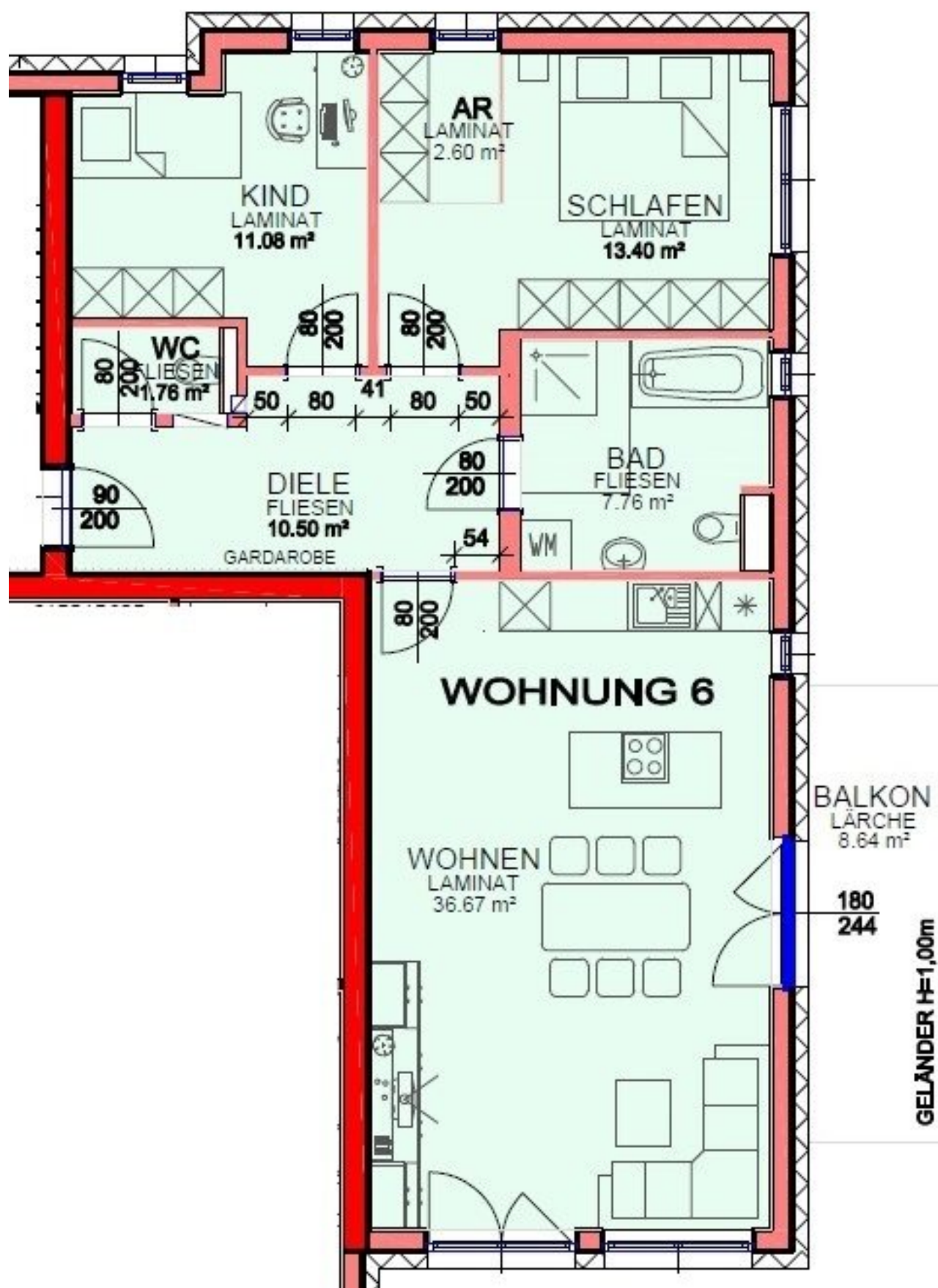
Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH









Objektbeschreibung

Der "Wohnpark Audorf" ist eine kleine Wohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten rund 4 km außerhalb des Ortszentrums von Kematen an der Krems kurz vor der Gemeinde Rohr im Kremstal.

Das Gebäude wurde 2013-2014 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Obergeschoss und ist südöstlich ausgerichtet.

Raumaufteilung: Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Wanne/Dusche und Fenster, WC, Diele

Die Wohnküche mit 36,67 m² und das Schlafzimmer mit 16 m² sind sehr großzügig geschnitten.

Der Wohnraum ist durch die südöstliche Ausrichtung ausgesprochen hell und freundlich.

Die Wohnung ist befristet bis 31.5.2026 vermietet.

Die **hochwertige Ausstattung** umfasst: Ziegel-Massiv-Bauweise, Kunststoff-Alu-Fenster 3-fach verglast, Ziegeldach, Tür-Schließsystem, gemeinsame SAT-Anlage, Fußbodenheizung, Eichendielenparkett geölt, großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen, zeitlose Küchen, außergewöhnlich große Kellerabteile.

KFZ-Stellplätze im Carport (€ 13.000,--) oder im Freien (€ 6.500,--) können optional erworben werden, pro Wohnung sind 2 Stellplätze möglich.

Weitere Wohnungen:

Top 1: EG - 2 Zimmer - WFL 66,65 m² + Garten 94,49 m² - KP: € 243.000,--

Top 2: EG - 2 Zimmer - WFL 67,10 m² + Garten 102,37 m² - KP: € 248.000,--

Top 3: EG - 3 Zimmer - WFL 73,36 m² + Garten 73,88 m² - reserviert

Top 4: OG - 2 Zimmer - WFL 66,65 m² + Balkon 9,86 m² - vergeben

Top 5: OG - 2 Zimmer - WFL 67,10 m² + Balkon 8,63 m² - vergeben

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.375m
Apotheke <4.400m
Klinik <7.675m
Krankenhaus <9.375m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <3.775m
Bäckerei <1.025m

Sonstige

Bank <950m
Geldautomat <950m
Post <975m
Polizei <4.675m

Verkehr

Bus <725m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <9.075m
Flughafen <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.