

**Euratsfeld – traumhafte 3 Zimmerwohnung mit Blick ins  
Grüne - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3835**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bäckerberg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3324 Euratsfeld
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	202.221,00 €
Betriebskosten:	261,31 €
USt.:	29,44 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Vollmann**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 642

H +43 676 504 50 05

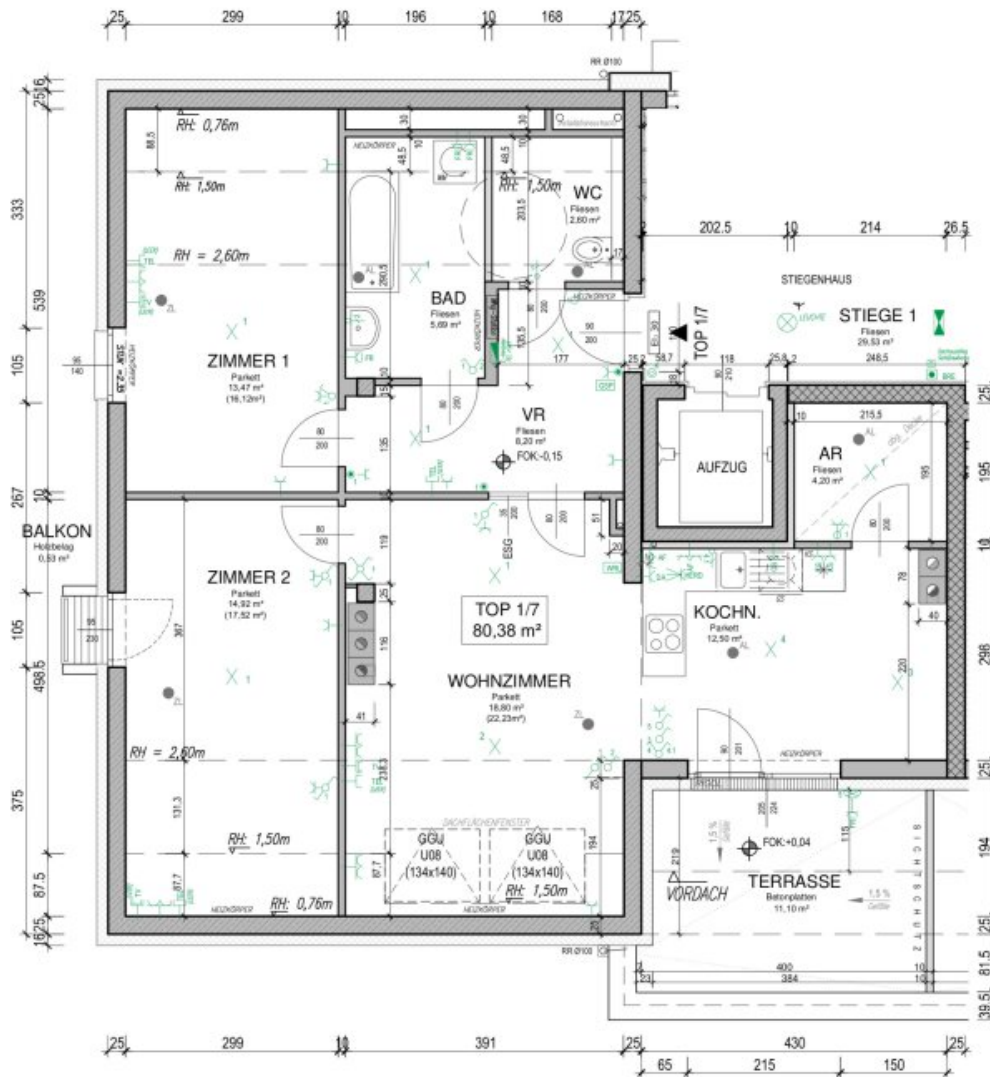












**ELEKTRO - LEGENDE:**

- Deckenauslass
- Deckenleuchte
- Wandauslass
- Wandleuchte
- Wohnraumlüftung
- Ausschalter mit Licht
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Lichtschalter
- Klingeltaster
- Lichtschalter (gedrückt)
- Stiegehaus, 1.10m
- Feuertürschleuse
- Feuertürschleuse 1.4m
- Balkon, 1.10m
- Steckdose für Geschirrspüler
- Steckdose für Kühlschrank
- Anschluss E-Hand, 1.10m
- Doppeltürschleuse, 1.10m
- Steckdose (pushdown)
- Anschluss TV, 1.10m
- Anschluss TV (Kabel), 1.10m
- Telefonanschluss (LAN), 1.10m
- Gegenanschluss
- Wohnungswarner
- Bewegungsmelder
- Erdung
- Notbeleuchtung
- Übergabestation HLS
- Heizkörper
- Übergabepunkt (auf, 1.10m)

MASSSTAB DATUM  
M 1:50 2016-05-05

STATUS  
BESTAND

PLANKAUF  
TOP 1/7

DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 80,38m²

TERRASSE: 11,10m²

BALKON: 0,53m²

PARTEIKELLER: 5,34m²

PL. NR.: 6107

zubeachtend gemäch.  
müßig bautechn.

architekten  
wöllner & partner

3100 st. pölten, josefstädte 3

Telefon +43 2742 / 741 90 - 0  
Telefax +43 2742 / 741 90 - 80  
Mail dwp@oem.at



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Euratsfeld!

In dieser charmanten Gemeinde in Niederösterreich steht eine helle Dachgeschosswohnung zum **Kauf** – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und gute Infrastruktur legen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und bietet **ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, aufgeteilt auf **drei Zimmer**, sowie ein modernes Bad, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die schöne, **ca. 11 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet – perfekt zum Abschalten und Entspannen.

Ein Schlafzimmer ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und verfügt über einen französischen Balkon. Das zweite Schlafzimmer ist zentral vom Vorzimmer aus begehbar.

Im **modern verfliesen Badezimmer** befinden sich eine Badewanne, ein Waschbecken und ein Anschluss für die Waschmaschine. Das separate WC ist ebenfalls modern verflieset.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **eigener Kellerabteil mit 5,34 m<sup>2</sup>**.

Ein **PKW-Abstellplatz** für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden (Kaufpreis € 10.000,--).

Die Lage ist top: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank und ein Kinderspielplatz sind ganz in der Nähe. Auch eine **Bushaltestelle befindet sich direkt bei der Wohnung**. Mit dem Auto erreichen Sie **Amstetten in nur ca. 12 Minuten**. Für Golfliebhaber liegt östlich von Euratsfeld der **Golfclub Swarco Amstetten-Ferschnitz**.

**Kaufpreis Wohnung:** € 202.221,--

**Kaufpreis Stellplatz:** € 10.000,--

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.6.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 32,80 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,73 Klasse A.

*Diese Wohnung ist ein gemütliches Zuhause mit allem, was man braucht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <5.250m

Krankenhaus <6.750m

Klinik <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap