Wohnen mit Garten – charmante Eigentumswohnung in Furth bei Göttweig

Objektnummer: 8164/2452

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3511 Furth bei Göttweig
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	98,19 m²
Keller:	6,08 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	294.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

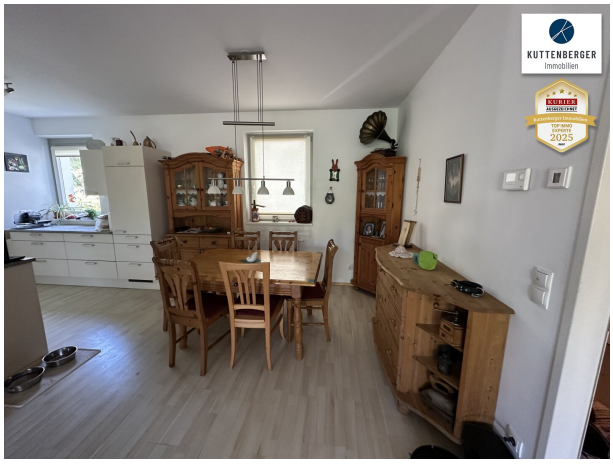
Ihr Ansprechpartner

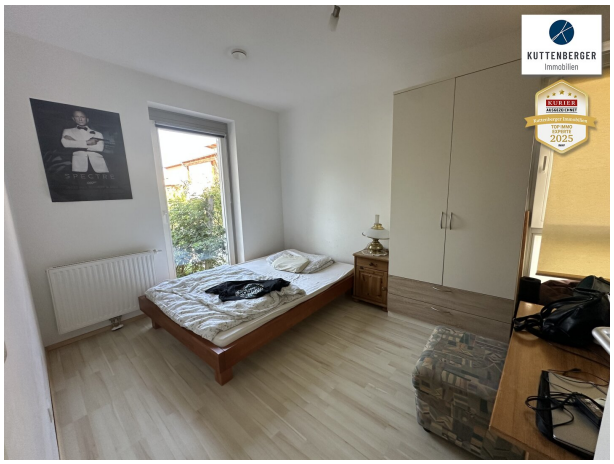
Sonja Pirker

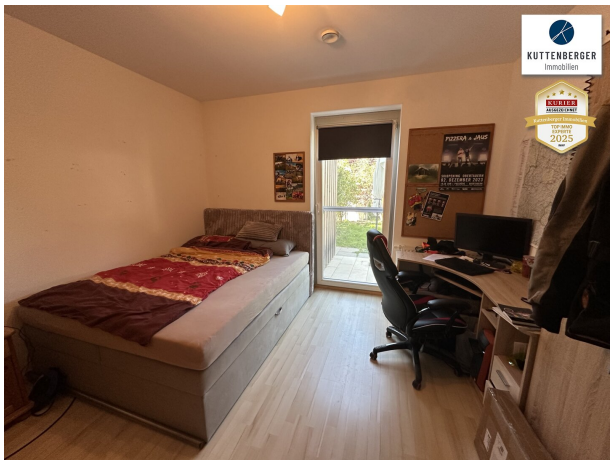
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at


KUTTENBERGER
Immobilien





KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung mit Terrasse

Diese einladende **3-Zimmer-Eigentumswohnung** vereint modernen Wohnkomfort mit einem großzügigen Außenbereich. Auf rund 78 m² erwarten Sie ein heller Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Die beiden Schlafzimmer sind getrennt begehbar und eignen sich daher auch für eine WG.

Das Herzstück ist der ca. 98 m² große **Eigengarten** mit angrenzender, rund 10 m² großen **Terrasse** – perfekt für entspannte Sommerabende. Zur Wohnung gehören außerdem zwei **PKW-Stellplätze** sowie ein **Kellerabteil**.

Die Wohnung ist in energieeffizienter **Niedrigenergiebauweise** errichtet und wird über eine umweltfreundliche **Pelletsheizung** beheizt. Eine kontrollierte **Wohnraumlüftung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, während ein Kaminanschluss im Wohnzimmer die Möglichkeit für behagliche Ofenwärme bietet.

Die Liegenschaft verfügt über einen **Fahrradraum**, der allen Bewohnern zur Verfügung steht.

monatliche Vorschreibung

Betriebskosten (10%)	€ 124,91
Betriebskosten (20%)	€ 15,86
Verwaltungskosten	€ 29,82
Verwaltungskosten (20%)	€ 11,90
Instandhaltung	€ 85,38
netto	€ 267,87

+ 10% USt	€ 15,47
+ 20% USt	€ 5,55
brutto	€ 288,89

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnbauförderung zu übernehmen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Furth bei Göttweig. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Schule, Kindergarten sowie Arzt sind bequem zu Fuß erreichbar. Der **Bahnhof** ist in der Nähe und bietet eine gute Anbindung in die umliegenden Städte, während der Autobahnanschluss in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Nähe zu Krems an der Donau eröffnet zahlreiche weitere Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote. Gleichzeitig genießen Sie hier die Vorzüge einer naturnahen Umgebung – ob Spaziergänge durch die Weingärten, Radtouren entlang der Donau oder Ausflüge zum Stift Göttweig, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Besichtigungen können nach Absprache **ab sofort** durchgeführt werden.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KONTAKT: **Sonja Pirker** 0660/6008002

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** - - - Email-Newsletter anmelden - - -

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap