

**Wohnen mit Weitblick – Ihr Zuhause über der Donau**



**Objektnummer: 7834/265**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4310 Mauthausen
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,31 €
<b>Heizkosten:</b>	74,50 €
<b>USt.:</b>	28,16 €

### Provisionsangabe:

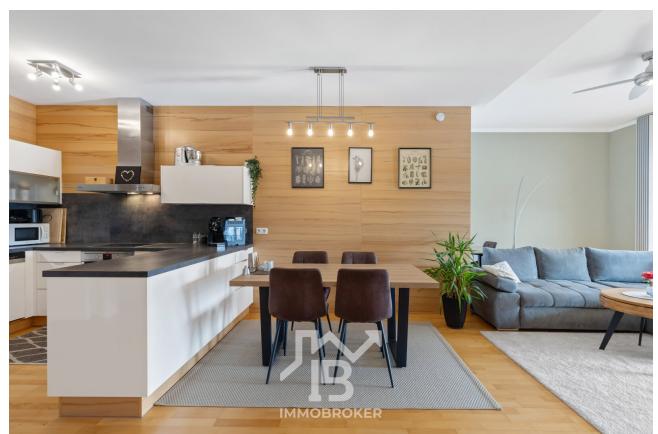
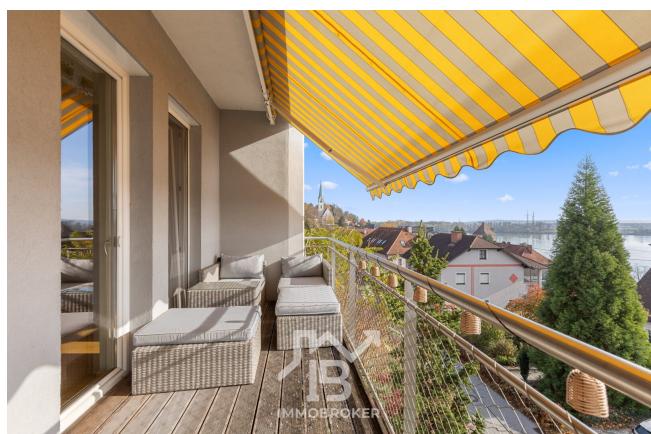
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

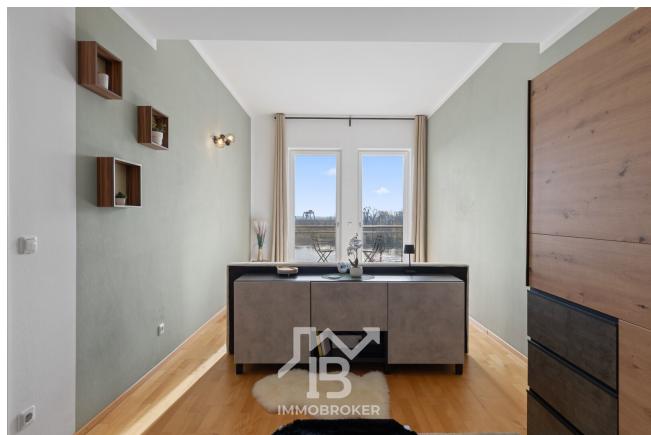


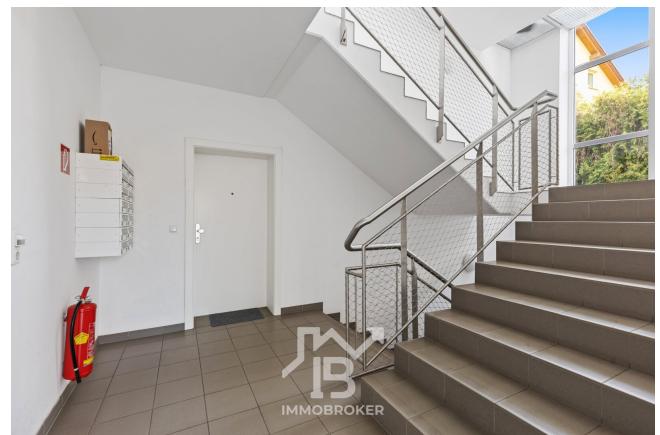
**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH











## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung bietet ein Wohngefühl, das jeden Tag zu etwas Besonderem macht. Die großzügigen Fensterfronten öffnen den Raum und holen die Donau spektakulär ins Zuhause – ein Panorama, das Sie sowohl vom gemütlichen Bett aus als auch vom eleganten Wohnbereich genießen können.

Und das Highlight: **Die große überdachte Terrasse mit direktem Blick auf die Donau** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden mit Sonne, frischer Luft und traumhafter Aussicht ein.

### Durchdachte Raumaufteilung für modernes Leben

Die Wohnfläche wurde intelligent geplant und schafft die perfekte Balance aus Offenheit und Privatsphäre.

Ein eigener Bereich im Schlafzimmer bietet Platz für einen großzügigen Schrankraum – ideal, um Kleidung und Accessoires stilvoll zu organisieren. Auch das Homeoffice findet seinen Platz: ruhig gelegen und dennoch Teil des Gesamtkonzepts, ermöglicht es produktives Arbeiten ohne Kompromisse.

### Komfort, der den Alltag erleichtert

Ein besonderes Highlight ist das große Kellerabteil direkt gegenüber der Wohnungstür. Kurze Wege, viel Stauraum und maximale Praktikabilität – ein Vorteil, den Sie bald nicht mehr missen möchten. Ob Sporequipment, saisonale Gegenstände oder Hobbyzubehör: Hier findet alles bequem Platz.

### Ein Zuhause für Anspruchsvolle

Diese Immobilie vereint:

- **Atemberaubende Donau-Aussicht** vom Schlafzimmer, Wohnzimmer und der großen Terrasse
- **Großzügige Fensterflächen** mit viel Tageslicht

- **Schrankraum-Bereich im Schlafzimmer** für optimale Organisation
- **Angenehmen Homeoffice-Platz**
- **Sehr großes Kellerabteil vis-à-vis** der Wohnungstür
- **Hochwertige Ausstattung** und durchdachte Wohnqualität

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap