

# **Walpersdorf - gemütliche Dachgeschoß Eigentumswohnung**



**Objektnummer: 2408**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3131 Walpersdorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>USt.:</b>	19,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24  
H +43 660 316 20 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Gemütlichkeit und zuhause ankommen, kennzeichnen diese Eigentumswohnung.

Diese 90iger Jahre Wohnung im Dachgeschoß des Ortes Walpersdorf, eines Kleinparteien-Wohnhauses, wo man sich noch kennt, gibt Ihnen durch einen gut durchdachten Grundriss, den Raum zum Leben und diesen optimal zu nutzen.

Um sich hier in diese 3 Zimmer- Wohnung wohlzufühlen, können Sie sofort einziehen und es sich mit dem Kaminofen so richtig gemütlich machen. ...und das wirklich günstig, denn für das ganze Jahr wurde um € 200,- mit Holz geheizt.

Der Vorraum ist ein weitläufiger und offener Raum. Die Zimmer sind zentral begehbar und rahmen diesen Vorraum ein. Die Räume sind nach Süden und Norden ausgerichtet, das den ganzen Tag über ein gleichmäßiges natürliches Licht hereinlässt.

Das Badezimmer ist sehr hell und mit zeitgemäßen Fliesen verlegt. Sie haben eine Badewanne mit Duschwand, sehr praktisch.

Die offene Küche ist mit dem Wohnzimmer angenehm verbunden und ist ein herrlicher Treffpunkt zum Plaudern, Kochen und Chillen. Es bietet eine wohnliche Umgebung für jeden, ob Single, zu zweit oder für ein Familienleben. ... ausbaubar!

Die Fenster wurden mit einem harmonischen Still und Feingefühl saniert und hat bereits den neuen Standard für Sanierungen.

+++ großes PLUS: ein Autoabstellplatz gehört dazu und Sie können die Ruhe der Lage genießen, das Schloss Walpersdorf besuchen und nur wenigen Minuten sind Sie in Herzogenburg, St.Pölten, Traismauer und Krems!

Das Angebot gefällt Ihnen? ....dann freue mich auf Ihren Anruf! ?

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Klinik <7.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap