

**Moderne 2-Zi Terrassenwohnung in Winklarn, ca. 64m<sup>2</sup>,  
möbliert, 2 Stellplätze, Schwimmteich, ruhige Lage**



**Objektnummer: 1939/216983**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Sportplatzstraße                 |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3300 Winklarn                    |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,71 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 129.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

4.644,00 € inkl. 20% USt.

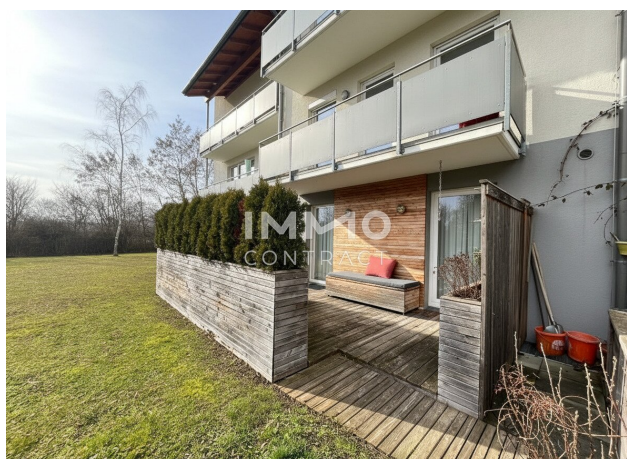
## Ihr Ansprechpartner

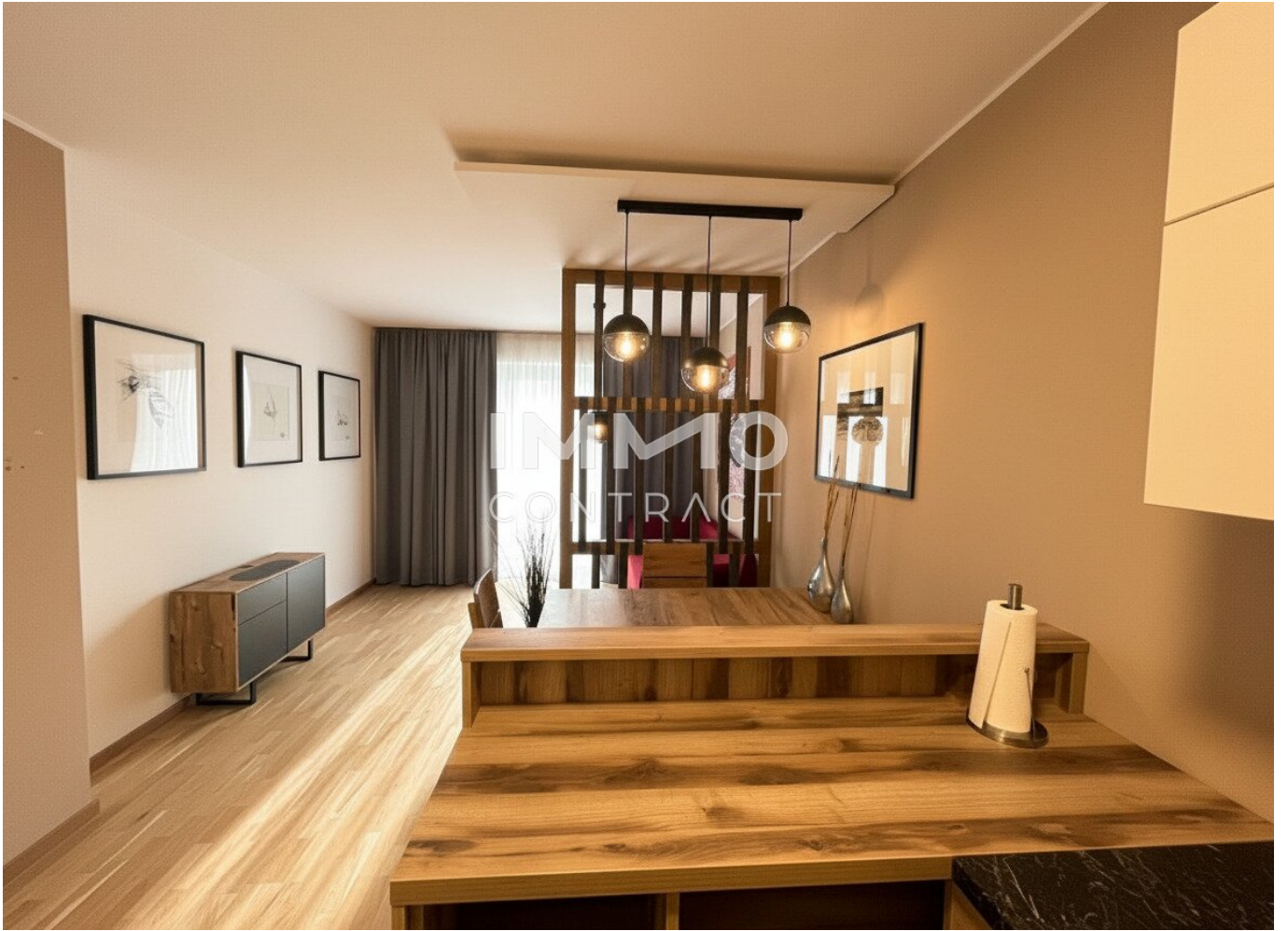


**Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9











wir vermitteln  
**Ihre IMMOBilie**  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis

IMMO  
CONTRACT

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Winklarn, Niederösterreich – einer charmanten Terrassenwohnung, die Komfort, Stil und Lebensqualität perfekt vereint. Diese gepflegte Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei hellen Zimmern, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der offene Wohnbereich ist mit hochwertigem Fertigparkett ausgestattet und dank der Fußbodenheizung genießen Sie in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme – für ein gemütliches Wohngefühl rund ums Jahr. Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll gestaltet, hier macht Kochen Freude und geselliges Beisammensein wird zum Highlight. Das Badezimmer lädt mit einer entspannenden Badewanne zum Wohlfühlen und Relaxen ein. Die Anlage hat auch einen gemeinsamen Schwimmteich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse – Ihr privater Rückzugsort im Freien, perfekt für gemütliche Stunden an der frischen Luft oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Zwei Stellplätze, bieten Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Für Unterhaltung und Information ist dank Kabel- und Satelliten-TV bestens gesorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Swimmingpool zur Verfügung, der an warmen Tagen für erfrischenden Badespaß sorgt und das Wohnambiente zusätzlich aufwertet.

Die umweltfreundliche Pellets-Heizung unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie und sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit nahegelegener Busstation, die Ihnen flexible Mobilität garantiert. Familien profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Kindergarten, was den Alltag erheblich erleichtert.

Der Kaufpreis von 129.000,00 € macht diese attraktive Wohnung zu einer perfekten Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine lebenswerte Umgebung legen.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Winklarn wartet auf Sie.

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 <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <2.750m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap