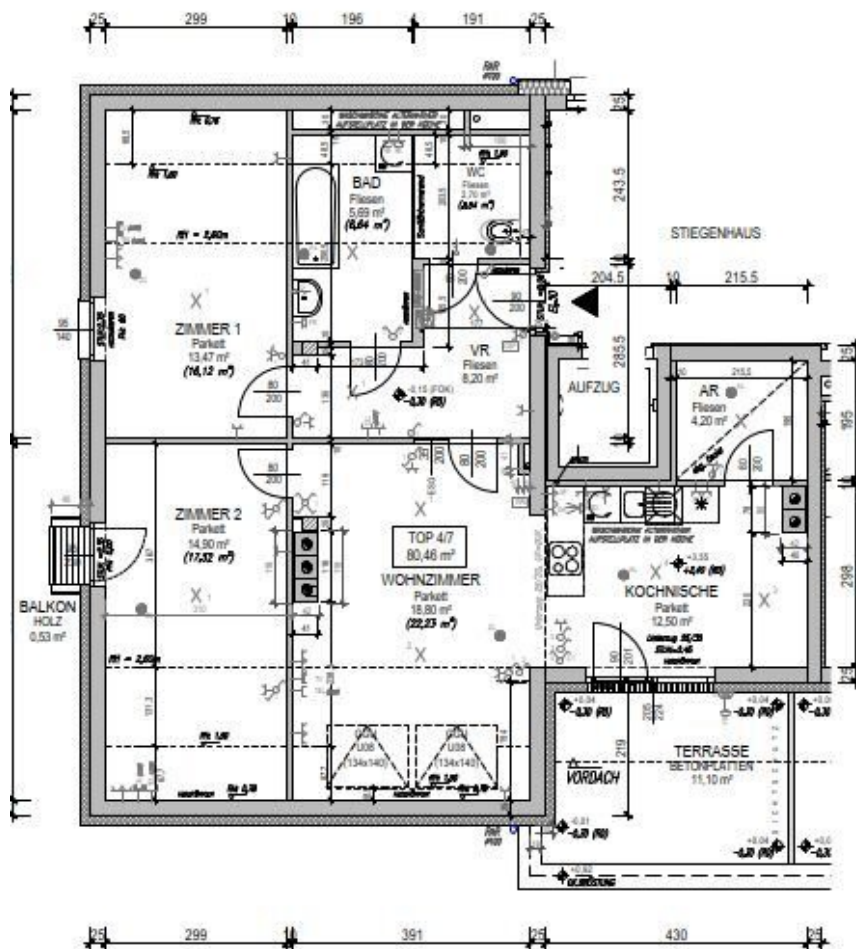


## Ihr neues Zuhause in Euratsfeld – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Lebensqualität



Objektnummer: 5107

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bäckerberg, Euratsfeld
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3324 Euratsfeld
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.053,30 €
Kaltmiete (netto)	1.053,30 €
Kaltmiete	1.053,30 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

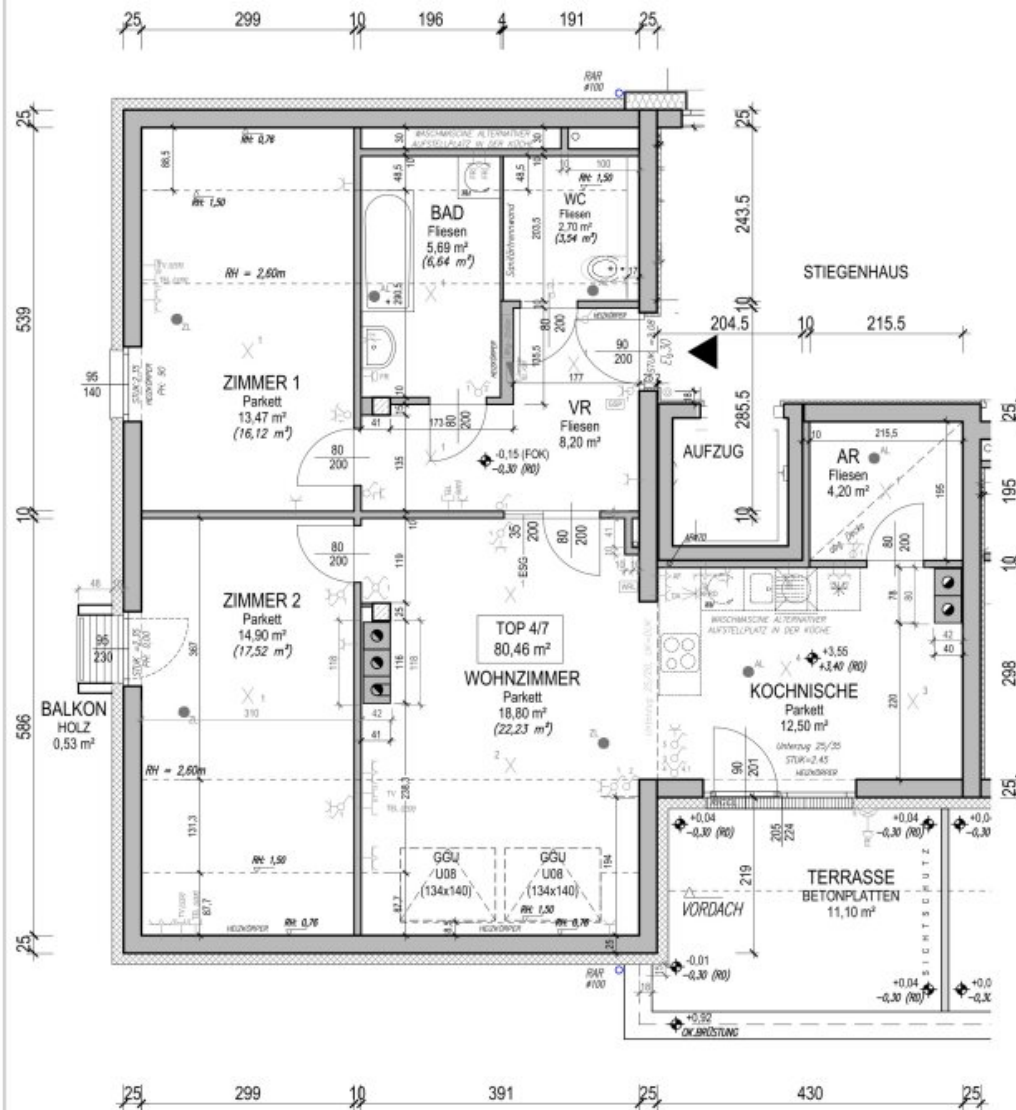
**Luisa Burkhardt**

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

T +43 1 9823601 637

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Heizungs-, Elektro- u. Lüftungssymbole sind nicht maßgenau und definieren lediglich die ungefähre Lage.

Die Baumaße sind nicht zum Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße nehmen!

**ELEKTRO - LEGENDE:**

- Deckenleuchte
- Deckenleuchte
- Wandsteckdose
- Wandsteckdose
- Wohnraumlüftung
- Ausschalter, = 10m
- Ausschalter mit Licht
- Senkenschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Lichtschalter
- Klingelknopf
- Lichtbänder (beidseitig)
- Steckdose, = 10m, = 1,0m
- Faustlosumschalter
- Bad, = 10m
- Faustlosumschalter
- Balkon, = 10m
- Steckdose für Geschirrspüler
- Steckdose für Kühlschrank
- Anschluss E-Heiz, = 10m
- Doppelsteckdose, = 10m
- Steckdose (beidseitig)
- Anschluss TV, = 10m
- Anschluss TV (Leerdrehl), = 10m
- Telefonanschluss (Leerdrehl), = 10m
- Gegenschaltanlage
- Wohnungseinheit
- Bewegungsleiter
- Erdung
- Notbeleuchtung
- Übergabestelle HLS
- Heizkörper
- Übergabepunkt (s. Nr. 1)

MASSSTAB	DATUM
M 1:50	2017-09-22

STADIUM  
**VERKAUF**

PLANKAUF  
**TOP 4/7**

DACHGESCHOSS	
WOHNNUTZFLÄCHE	80,46 m²
TERRASSE	11,10 m²
BALKON	0,53 m²
KELLER	4,33 m²

PL. NR.: 8407

ziviltechnische Geom. matrik. bauchw.

**architekten  
walner & partner**

3100 st. pölten, josefstädte 3

telefon +43 2742 741 90 - 0  
fax +43 2742 741 90 - 50  
mail office@walner.at



0:\biber\projekte\euratsfeld\stiege4\top47\bestimmungsplan\top47\_01.dwg

## Objektbeschreibung

### Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse im Herzen des Mostviertels

Willkommen in Euratsfeld! In zentraler und dennoch ruhiger Lage erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Dachgeschosswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl überzeugt.

Auf rund **80 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet die Wohnung drei optimal geschnittene Zimmer sowie eine sonnige **Terrasse** mit ca. **11 m<sup>2</sup>** – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder das Frühstück im Freien zu genießen.

Das großzügige **Wohnzimmer** bildet das **Herzstück** der Wohnung. Die **offene Kochnische** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** – ein echtes **Highlight** für alle, die das Leben im Freien schätzen.

Das erste **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und verfügt über einen charmanten **französischen Balkon**. Ein **weiteres Schlafzimmer** ist bequem vom Vorraum aus erreichbar und eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit **Badewanne**, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das **separate WC** präsentiert sich ebenso hochwertig und zeitgemäß.

**Parkettböden** in den Wohnräumen sorgen für eine warme und behagliche Atmosphäre. Ein **praktischer Abstellraum** – direkt beim Küchenbereich – bietet zusätzlichen Stauraum und kann ideal als Speisekammer genutzt werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **eigenen Kellerabteil** sowie einen überdachten **PKW-Abstellplatz**.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Zentrum von Euratsfeld. Kindergarten, Volksschule, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Bank sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle direkt vor der Wohnanlage sorgt für eine optimale Anbindung Richtung Amstetten – mit dem Auto erreichen Sie die Stadt in nur etwa 12 Minuten.

Auch Freizeitliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Golfclub Amstetten-Ferschnitz sowie zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung in Euratsfeld ist eine ideale Wohnung für alle, die komfortables Wohnen in ruhiger, aber bestens angebundener Lage suchen.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab 1.7.2025

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.4.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 32,3 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,65 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 24.080,68 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 1.053,30 inkl. BK und Ust.

**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 <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap