

**Herrliche 3-Zi-Wohnung in begehrter Top-Wohnlage mit
Balkon & Tiefgaragenplatz in Amstetten**

IMMOKÖNIG.AT



IMMOKÖNIG.AT

Objektnummer: 1811/81

Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dammstraße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3300 Amstetten
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	224,22 €
USt.:	4,96 €
Infos zu Preis:	

Strom und Heizung (Fernwärme) sind individuell nach Verbrauch;

Provisionsangabe:

7.196,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



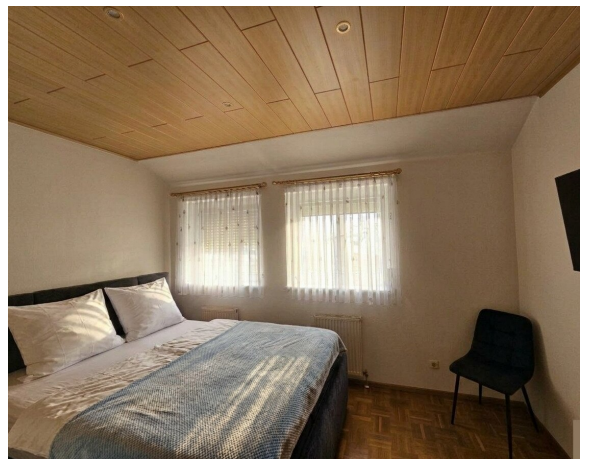
IMMO

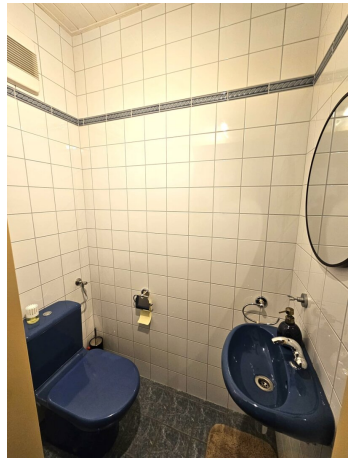
IMMO
Mitter
3353

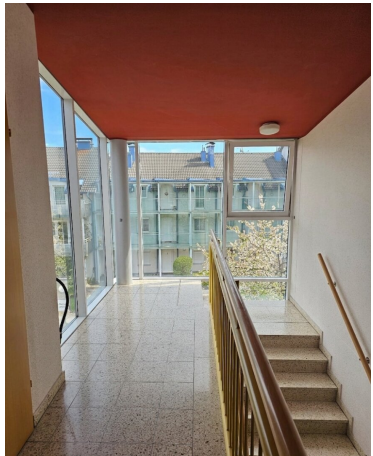
H +43

Gern
Verfü











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der besten Wohnlagen direkt in Amstetten, Niederösterreich!

Perfekt aufgeteilte Eigentumswohnung im 2.OG mit ca. 75 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung, die viel Platz und Komfort bietet samt ca. 8 m² gemütlicher Balkon.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem eigenen Balkon. Eine lebenswerte Umgebung mit einer perfekten Infrastruktur wartet bereits auf Sie!

Die wichtigsten Details der Wohnung auf einen Blick:

- **Lage:** Top Wohnlage in Amstetten
- **Wohnungstyp:** Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG mit herrlichem Balkon und Ausblick
- **Baujahr:** 1997 - 2001, **letzte Haus-Generalsanierung:** 2026 (aktuell)
- **Wohnfläche:** ca. 75 m² zuzüglich 7,75 m² Balkon
- **Aufteilung:** Vorraum, Küche mit kleinem Essbereich, Wohnraum mit herrlichem Balkon, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, WC, Abstellraum;
- **Einbauküche inklusive**
- **Böden:** Fliesen, Parkett
- **Heizung:** aktuell Gas, Umstellung ab Sommer 2026 auf Fernwärme Bioenergie Amstetten

- **inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz**
- **inkl. 1 Kellerabteil mit Beleuchtung**
- **Zielgruppe:** Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

Aktuelle Sanierungsmaßnahmen:

- Fenstererneuerung 2026
- Wärmedämmung der Fassade sowie oberster Geschosdecke 2026
- beträchtliche Heizkostensparnis durch die thermische Gebäudesanierung 2026
- neue Elektroinstallationen im Jahr 2026
- Umstellung der Heizung von Gas auf Fernwärme im Sommer 2026

Highlights:

- ideale Lage: Top-Wohnlage direkt in Amstetten
- gemütlicher Balkon mit rund 8 m² zum entspannen & genießen
- Einbauküche inklusive

- 1 Tiefgaragenstellplatz und 1 Kellerabteil inklusive
- ein zusätzlicher neuer Briketts-Kaminofen im Wohnraum sorgt für ein angenehmes Wohnklima
- Bad mit komfortabler Badewanne zum Entspannen
- Separates WC

- **Infrastruktur:**

- Bahnhof sowie Bus in wenigen Gehminuten erreichbar
- CCA, Arzt, Schulen, Kindergarten, Supermärkte und Bäckerei in wenigen Gehminuten erreichbar

Hier haben Sie herrlichen Wohnkomfort mit ausgezeichneter Lebensqualität in einer zentralen Top Wohnlage direkt in Amstetten!

Neuer Energieausweis wird nachgereicht!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussieht!

Exklusivvertrag - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <325m

Klinik <1.675m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <175m

Höhere Schule <5.225m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <400m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <325m

Bahnhof <925m

Autobahnanschluss <2.925m

Flughafen <6.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap