

**Große 4-Zi-Wohnung mit 2 Balkonen, Stellplätzen & Fußbodenheizung in guter Lage von Amstetten!**



**Objektnummer: 1939/217524**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,62 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Heizkosten:</b>	34,54 €
<b>USt.:</b>	39,78 €

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Brunner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T + 43 664 819 18 13  
H + 43 664 819 18 13

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

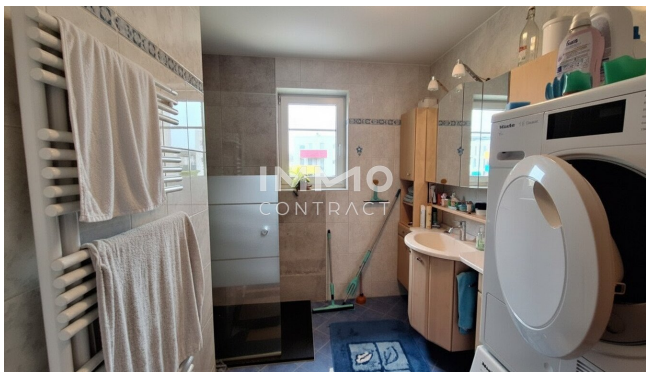


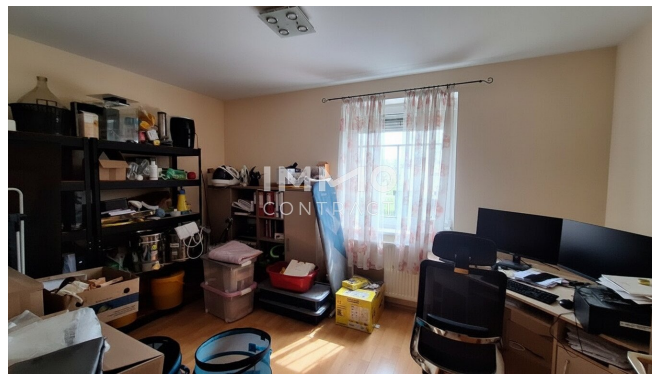
A graphic advertisement for IMMO CONTRACT. It features a photograph of a woman in a light-colored blouse smiling and holding a document, with a man in a suit partially visible next to her. The background is a light green and white geometric design. The text 'IMMO CONTRACT' is visible in the top left and bottom center. The text 'Partner der VOLKSBANK' is in the top right. The main headline reads 'WIR VERMITTELN IHRE IMMOBILIE'. A small '© 2020' is in the bottom right corner.

IMMO CONTRACT Partner der VOLKSBANK

WIR VERMITTELN IHRE IMMOBILIE

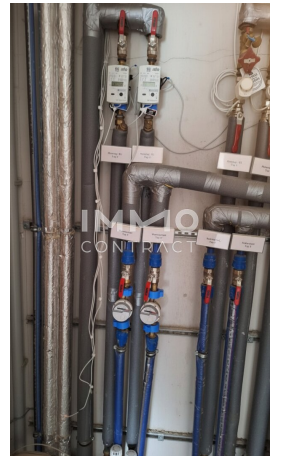
© 2020













**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
**VOLKSBANK**

Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

**IMMO**  
CONTRACT



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Amstetten, Niederösterreich! Diese gepflegte Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 99,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Ambiente für komfortables und modernes Wohnen.

Mit einem attraktiven Kaufpreis erhalten Sie hier nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten. Die Wohnung verfügt über eine helle Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist bereits inklusive und sorgt für einen sofortigen Start in Ihr neues Heim.

Zwei Balkone laden zum Entspannen an der frischen Luft ein – besonders der Westbalkon oder die Westterrasse bieten Ihnen herrliche Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Dusche ausgestattet, was für angenehme Helligkeit und Komfort sorgt. Dank der Erdwärmeheizung mit Fußbodenheizung und Zentralheizung ist ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit garantiert und Sie profitieren von einer umweltfreundlichen und kosteneffizienten Energieversorgung.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen mit Busverbindungen, die Sie schnell und unkompliziert in die Umgebung bringen. In unmittelbarer Nähe finden Sie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem zu Fuß erreichbar und somit ideal für Familien und Berufstätige.

Diese Immobilie verbindet ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur und nachhaltiger Heiztechnik – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Angebot in Amstetten und genießen Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau!

Wärmepumpenheizung (tiefenbohrung) mit Solar, Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung schaffen Wohnkomfort und günstige Betriebskosten. Der Schwimmteich im gemeinsamen Garten bietet im sommer Abkühlung.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, welcher den Wohnkomfort nochmals erhöht.

Erwarten ein faires Angebot!

Fixer Besichtigungstermin : 24.04.2026 von 15:00 bis 17:00 Uhr

Bitte um schriftliche Anmeldung!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap