

## Liebevoll sanierte Dachgeschoss-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> zwischen Krems und St. Pölten!



|                               |                               |                        |                                                  |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Immobiliennummer:</b>      | 29700                         | <b>Lage:</b>           | Liebliche Ortschaft inmitten des NÖ-Zentralraums |
| <b>Ort / Region:</b>          | Herzogenburg/Krems/St. Pölten |                        |                                                  |
| <b>Kaufpreis (in Euro):</b>   | €247.500,-                    |                        |                                                  |
| <b>Wohn- / Nutzfläche:</b>    | ca. 75 m <sup>2</sup>         | <b>Energieausweis:</b> | HWB 68                                           |
| <b>Vermittlungsvergütung:</b> | 3 % zzgl. Ust                 |                        |                                                  |

### Kurzbeschreibung

Wunderschöne Wohnung mit moderner Pellets-Zentralheizung. Verkehrsgünstige, zentrale Lage in ruhigem Ort nahe Herzogenburg

### Detailbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer überschaubaren, schön strukturierten Wohnhausanlage im Ortszentrum und ist von viel Grün umgeben.

Die Wohnung wurde erst kürzlich innen mit sehr viel Aufwand saniert.

Böden, Fenster, Fliesen, Küche, Installationen etc. sind modern und geschmackvoll. Geringe Betriebs- und Heizkosten

Man kann in diese Wohnung sofort einziehen und sich rundum wohl fühlen!

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

### **Ausstattung**

Ein zentral im Wohnzimmer situierter automatischer Pelletsofen mit Sichtglas sorgt für romantische Wärme in der großen Wohnküche. Die integrierte Zentralheizung samt 300 Liter Pufferspeicher temperiert die gesamte Wohnung. Warmwasser wird ganzjährig über einen eigenen Elektrospeicher bereitet.

Ein geräumiges Kellerabteil samt diverser allgemeiner Flächen (Wasch- und Trockenraum, etc.) bietet zusätzliche Annehmlichkeiten direkt im Haus.

Vor dem Haus befindet sich ein der Wohnung zugeordneter PKW-Stellplatz auf dem privaten Areal der Anlage. Das Haus ist von der öffentlichen Straße etwa 15 m zurückgesetzt, hinter dem Haus ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten.

Verkehrsanbindung über Schnellstraße nach St. Pölten und Krems jeweils ca. 15 Min. Nächste größere Gemeinde ist Herzogenburg, von da aus auch gute Anbindung an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz nach Wien oder Linz/Salzburg, etc.

**Bei Interesse rufen Sie mich bitte an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:**  
**Ing. Werner Bolek, 0664 - 17 87 938**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,**  
**dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



