

Moderne, stilvolle Gartenwohnung in ländlicher Ruhelage!



Herzlich Willkommen

Objektnummer: 2442_2452

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3492 Etsdorf am Kamp
Baujahr:	ca. 2019
Wohnfläche:	84,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Harald Seitner

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +436645156860











Objektbeschreibung

Sie wünschen sich die Ruhe am Land und eine gute Infrastruktur? ... dann ... HERZLICH WILLKOMMEM ... In zentraler, ruhiger Lage in Etsdorf/Grafenegg entstand 2019 ein Wohnungseigentumsprojekt "Villa mit nur 3 Wohnungen" in Ziegelmassivbauweise mit nachhaltigem, ökologischem Heizsystem. Privatsphäre, Exklusivität und Individualität wird hier also großgeschrieben. Genau hier befindet sich Ihr zukünftiger Wohntraum, der allen Lebenssituationen gerecht wird. **Diese Gartenwohnung (ca. 84,69 m²)** besticht durch folgende Räumlichkeiten: • Einladende, helle Diele (ca. 7,55 m²) • Wohn/Koch/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse (ca. 25,88 m²) • 3 Zimmer mit je ca. 12,5 m² - eines mit Ausgang auf die Terrasse • Badezimmer mit bodenebener Dusche (ca. 8,39 m²) • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 3,88 m²) • Separates WC (ca. 1,37 m²) Diese Wohnung bietet mehrere Highlights, wie den großzügigen Wohn-Essbereich mit einer hochwertig ausgestatteten Küche - mit Ausgang auf die Terrasse (ca. 10 m²) und den pflegeleichten Eigengarten, sowie bodentiefe Fenster im Wohnbereich, ein zeitloses, modernes Baddesign und eine perfekte Raumgestaltung. Ein Carport für zwei PKW-Abstellplätze und ein Kellerabteil runden das Platzangebot ab. **Infrastruktur:** Bedingt durch die äußerst günstige Infrastruktur liegt die Lebensqualität in der Gemeinde Grafenegg auf einem sehr hohen Niveau. In fußläufiger Entfernung finden Sie alle wichtigen Bereiche wie Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Pizzeria, Geldinstitut, Postpartner ... Für Kultur- und Musikbegeisterte bleiben, durch die Nähe zu Schloss Grafenegg (ca. 2 Autominuten), keine Wünsche offen! **Verkehrsanbindung:** Krems erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, Wien in ca. 50 Autominuten. Für Freunde des öffentlichen Verkehrs stehen bequem im Stundentakt Züge der Franz Josefs Bahn zur Verfügung (50 Minuten Wien). Gerne präsentiere ich Ihnen diese moderne Gartenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen! Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter www.remax.at/2442-2452 online nachlesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme48.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei B

zwärmebe

darf:

Faktor Ges0.84

amtenergie

effizienz:

Klasse A

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: