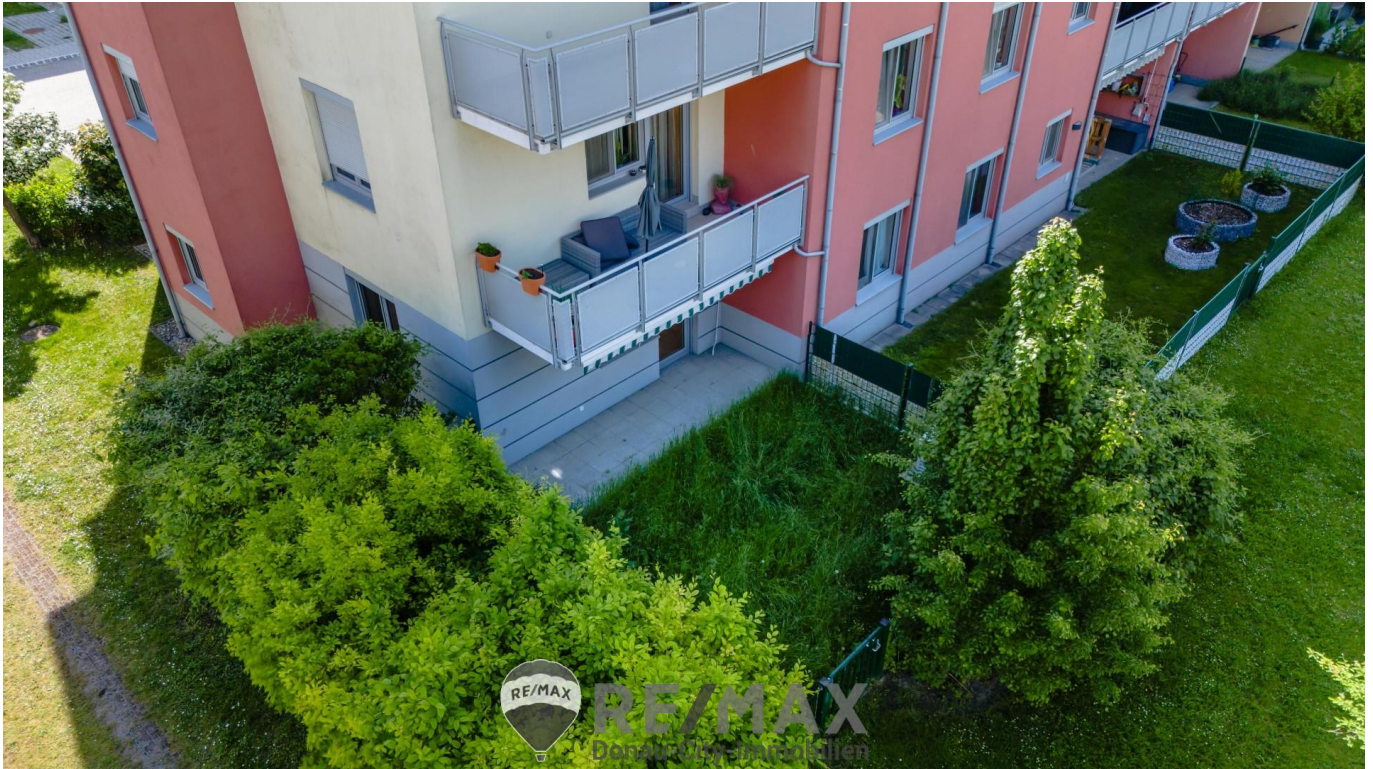


## **"DAVE - Charmante Gartenwohnung mit 3 Zimmern und Garagenplatz in Orth an der Donau"**



ETW 2304 Orth an der Donau

**Objektnummer: 1626\_26367**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2304 Orth an der Donau                  |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 2006                                |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Garten:</b>           | 40,17 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>           | 5,01 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>A</b> 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 229.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



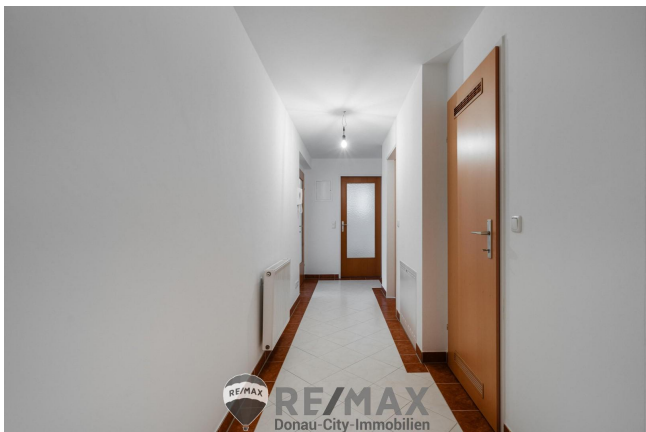
**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien







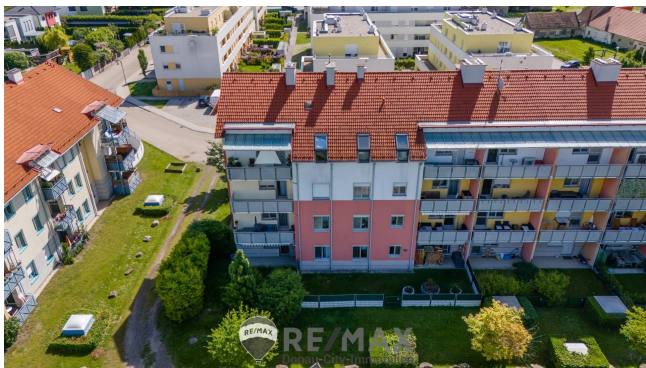














Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentumversicherung



## Objektbeschreibung

### "Charmante Gartenwohnung mit 3 Zimmern und Garagenplatz in Orth an der Donau"

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Orth an der Donau, einer malerischen Gemeinde in Niederösterreich, die reich an Geschichte und natürlicher Schönheit ist. Diese wundervolle Gartenwohnung, mit einer Wohnfläche von 78,35m<sup>2</sup> und einem ca. 40,17m<sup>2</sup> großen Garten, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und idyllischer Umgebung. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet und bietet eine herrliche Terrasse von ca. 8,53 m<sup>2</sup>, die vom Wohnzimmer mit offener Küche zugänglich ist. Die Aufteilung umfasst ein Vorzimmer, ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Zudem stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein zusätzliches Kellerabteil mit ca. 5,01m<sup>2</sup> bietet weiteren Stauraum. Die Küche dieser Wohnung ist nach Ihrem Geschmack gestaltbar, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen einrichten können. Orth an der Donau bietet nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an Wien. Die Gemeinde ist bekannt für ihr reiches kulturelles Erbe, darunter das beeindruckende Schloss Orth aus dem 12. Jahrhundert und das Donau-Auen-Nationalparkzentrum, das Einblicke in die einzigartige Flora und Fauna der Region bietet. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Entspannen ein und ist somit ein Paradies für Naturliebhaber und Geschichtsinteressierte gleichermaßen. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 333,10 €, während die Betriebskosten für die Garage bei ca. 44,90 € liegen. **Der DAVE-Richtpreis beträgt € 229.000,--. Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Laut den Aufstellungen wären dann € 98.427,50 vom Kaufpreis abzuziehen. Nach Rücksprache mit dem Wohnbauträger Kamptal wurden uns folgende Kriterien für eine Übernahme der Wohnbauförderung genannt. 1. Österreichischer Staatsbürger 2. Jährliches Nettoeinkommen darf bei einer Person nicht € 55.000,- überschreiten, bei zwei Personen nicht mehr als € 80.000,- 3. Muss als Hauptwohnsitz gemeldet sein Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in einer der charmantesten Gegenden Niederösterreichs zu finden. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **"Charming Garden Apartment with 3 Rooms and Garage Space in Orth an der Donau" DAVE** - Digital Bidding Process! The fairest way to determine the price for real estate! For more information, visit: [DAVE – The digital bidding process for real estate!](#) Welcome to your new home in Orth an der Donau, a picturesque community in Lower Austria rich in history and natural beauty. This wonderful garden apartment, with a living area of 78.35 m<sup>2</sup> and a garden of approximately 40.17 m<sup>2</sup>, offers the perfect combination of modern comfort and idyllic surroundings. The apartment faces west and features a lovely terrace of about 8.53 m<sup>2</sup>, accessible from the living room with an open kitchen. The layout includes an entrance hall, a guest toilet, a practical storage room, and a

bathroom with a bathtub. Additionally, you will have a spacious bedroom and another room for individual use. An additional basement compartment of approximately 5.01 m<sup>2</sup> provides extra storage space. The kitchen in this apartment can be designed to your taste, allowing you to furnish your new home according to your wishes. Orth an der Donau not only offers an idyllic environment but also excellent connectivity to Vienna. The community is known for its rich cultural heritage, including the impressive Orth Castle from the 12th century and the Donau-Auen National Park Center, which provides insights into the unique flora and fauna of the region. The surrounding area invites activities such as hiking, cycling, and relaxing, making it a paradise for nature lovers and history enthusiasts alike. The monthly operating costs amount to approximately € 333.10, while the operating costs for the garage are approximately € 44.90. **The DAVE guide price is € 229,000. The sale will be conducted through the new ) digital bidding process / DAVE. ) The stated price is a guide price, as the price is defined by the interested party with an \*) online bid and can vary depending on demand. Acceptance is solely at the discretion of the seller through countersigning the submitted bid!** Take this opportunity to find your new home in one of the most charming areas of Lower Austria. The agent is acting as a dual broker. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 18.0 kWh/

ebedarf: (m<sup>2</sup>a)

Klasse H A

eizwärme

bedarf: