

# Exposé

## Wohnung in Pöchlarn

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Grünblick – Erstbezug nach Sanierung!



Objekt-Nr. OM-415350

#### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Mathias Auer

Schiffhausweg 11  
3380 Pöchlarn  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1984
Zimmer	3,00
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.

Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen, zuhause sein: Frisch sanierte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Pöchlarn.

In der Schiffhausgasse 11 erwartet Sie eine Wohnung, die genau das bietet, was viele suchen – aber nur wenige finden: Grünruhelage, Weitsicht aus allen Fenstern, eine geschützte Loggia als Lesecke oder Wintergarten, eine gute Nachbargemeinschaft und ein perfekt geschnittener Grundriss.

Die Wohnung mit 80m<sup>2</sup> gliedert sich in:

- ◆ Vorraum
- ◆ Neues WC
- ◆ Neues Bad mit begehbare Regen-Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- ◆ Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- ◆ Küche
- ◆ Wohnzimmer
- ◆ Loggia/Wintergarten mit Infrarotheizkörper
- ◆ Schlafzimmer
- ◆ Abstellraum

Zusätzlich:

- ◆ Kellerabteil
- ◆ Privater Eigentums-Parkplatz direkt vor der Haustür (im Preis inkludiert)

Von der Wohnung aus genießen Sie nach Westen einen entspannenden Blick über Bäume und Felder, zudem einen schönen Blick Richtung Maria Taferl – ein Detail, das den Alltag besonders macht, besonders Abends wenn die Basilika beleuchtet ist.

Besondere Vorzüge:

- ◆ Tolle Wohnatmosphäre auf perfekt geschnittenem Grundriss → ideal für Paare mit Homeoffice, Familien oder eine Wohngemeinschaft
- ◆ Neues modernes Bad mit begehbare Dusche und separates WC → inkl. hochwertigem Waschtisch und beleuchtetem Spiegel
- ◆ Abstellraum in der Wohnung + großes Kellerabteil → außergewöhnlich viel Stauraum
- ◆ Loggia / Wintergarten als geschützter Rückzugsort → perfekt für Frühstück, Lesen oder Entspannung zu jeder Jahreszeit
- ◆ Neuer Echtholzparkett mit großformatigen Landhausdielen

Dank Virtual Staging können Sie sich schon jetzt vorstellen, wie leicht sich diese Wohnung in ein echtes Zuhause verwandeln lässt.

Überzeugen Sie sich gerne selbst im Zuge einer Besichtigung!

## Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt nicht nur emotional, sondern auch rechnerisch:

- ◆ Hohe Rücklage der Eigentümergemeinschaft (knapp 100.000€) → Sicherheit für die Zukunft
- ◆ Kein Sanierungsdarlehen → keine versteckten Belastungen
- ◆ geringe Betriebskosten

Im Vergleich zu Bauträger-Neubauwohnungen:

- ◆ deutlich geringere Anschaffungskosten (2.200€/m<sup>2</sup> statt 4.000€/m<sup>2</sup>!)
- ◆ kein Baustress, kein Fertigstellungsrisiko, keine "Kinderkrankheiten" mehr im Gebäude

Im Vergleich zu unsanierten Bestandswohnungen:

- ◆ sofort beziehbar, keine Renovierungsarbeiten oder versteckte Mängel die zu Kostenexplosionen führen
- ◆ Berücksichtigen Sie bei Gebrauchtwohnungen auch immer ob die Wohnung noch Sanierungsdarlehen offen hat oder bereits eine Aufnahme eines Darlehens beschlossen wurde (hier ist das nicht der Fall)
- ◆ modernes Wohlfühl-Bad und WC
- ◆ kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- ◆ 3 Jahre Gewährleistung auf Mängel aus der Wohnungssanierung!

Perfekt für Familien die ihre Kinder naturnah aufwachsen lassen wollen und dennoch mitten in einer aufstrebenden Stadt leben wollen.

Da Sie provisionsfrei kaufen, sparen Sie sich ca. 6.500€ Maklergebühren.

Weiters können Sie sich derzeit auf Grund staatlicher Förderungen noch die Grundbucheintragungsgebühr sowie die Kosten für die Pfandrechtseintragung sparen, also zusätzlich ca. 4.500€.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## **Sonstiges**

Als Hilfestellung: Sollten Sie mittels eines bankfinanzierten Immobilienkredits kaufen, so können Sie derzeit bei Verwendung von 20% Eigenmittel (ca. 45.000€ unter Berücksichtigung der Nebenkosten), 35J Laufzeit und 10J Fixzinsbindung von ca. 750€ Kreditrate pro Monat ausgehen. Mit einem höheren Eigenmittelanteil kann die Kreditrate natürlich maßgeblich reduziert werden.

DI Mathias Auer

ASH Immobilien

Wohnraumsanierung aus Leidenschaft

Hörsdorf 33

3240 Mank

## **Lage**

Die Lage ist ein echtes Highlight – besonders für Menschen, die Natur und Aktivität schätzen:

- ◆ Direkt an der Donau (natürlich hinter dem Hochwasserdamm) beim Donauradweg → ideal für den täglichen Spaziergang, Radfahren und Laufen
- ◆ Wundervolle Laufstrecken quasi vor der Haustür
- ◆ Großer, gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich für Kinder → selten und wertvoll.

- ◆ Direkt beim Pöchlarn Yachtclub & Hafen → maritimes Flair direkt vor der Haustüre
- ◆ Hafenwirt gleich nebenan → Lebensqualität, nicht nur Gastronomie
- ◆ Grünruhelage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
- ◆ Eigener Parkplatz direkt vor der Tür
- ◆ Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- ◆ Zu Fuß oder mit dem Rad schnell in der Altstadt
- ◆ Sehr angenehmes, respektvolles Nachbarschaftsverhältnis und gepflegtes Haus → ein echter, oft unterschätzter Wert

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Virtual Staging: Küche

# Exposé - Galerie



Loggia / Wintergarten



Virtual Staging: Loggia



# Exposé - Galerie



Virtual Staging: Loggia



Virtual Staging: Loggia



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Virtual Staging: Kinderzimmer



Virtual Staging: Home-Office



# Exposé - Galerie



Zimmer 2

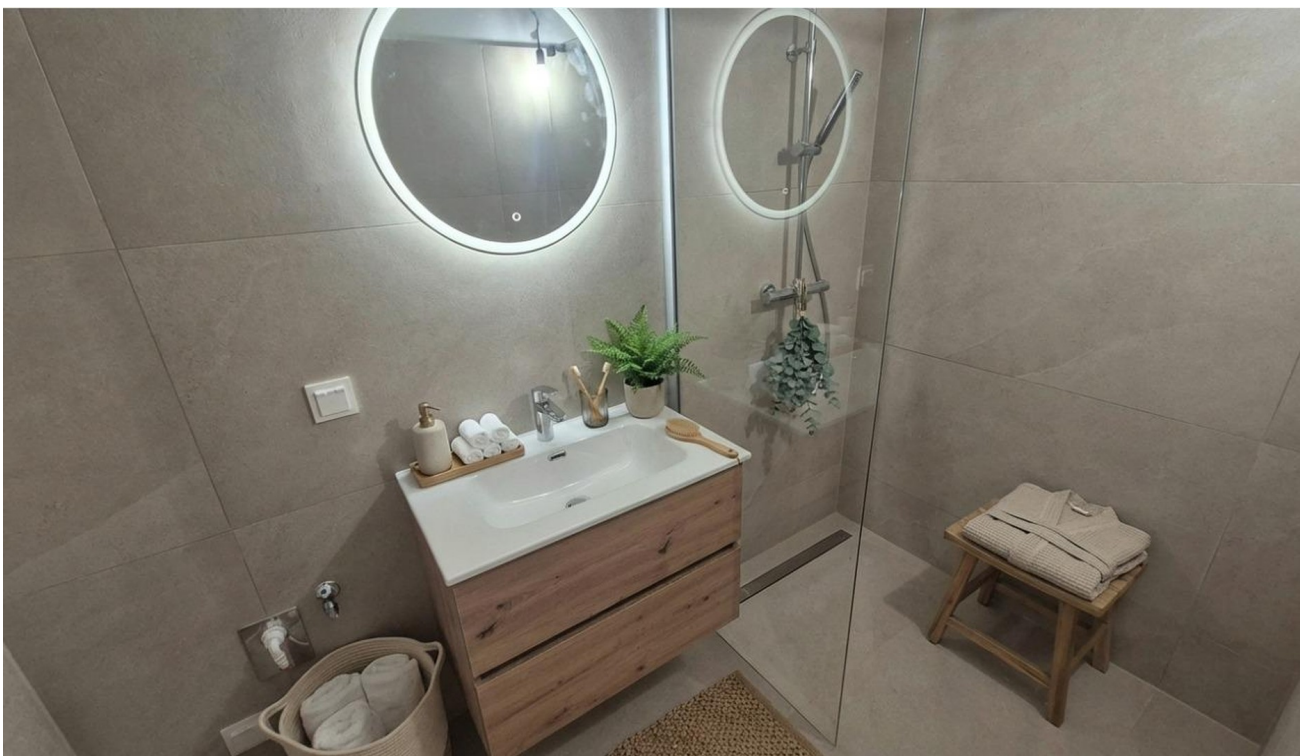


Virtual Staging: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Bad



Virtual Staging: Bad



# Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper und Waschm.



Virtual Staging: Bad



# Exposé - Galerie

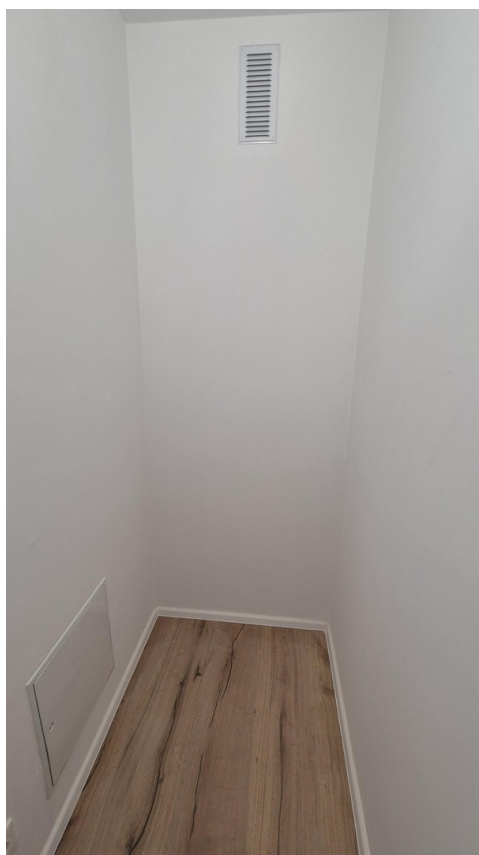


Modernes WC



Virtual Staging: WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum / Speis



Gang

# Exposé - Galerie



Virtual Staging: Vorraum



Gepflegtes Stiegenhaus



# Exposé - Galerie



Allseits Weitblick ins Grüne



Kellerabteil

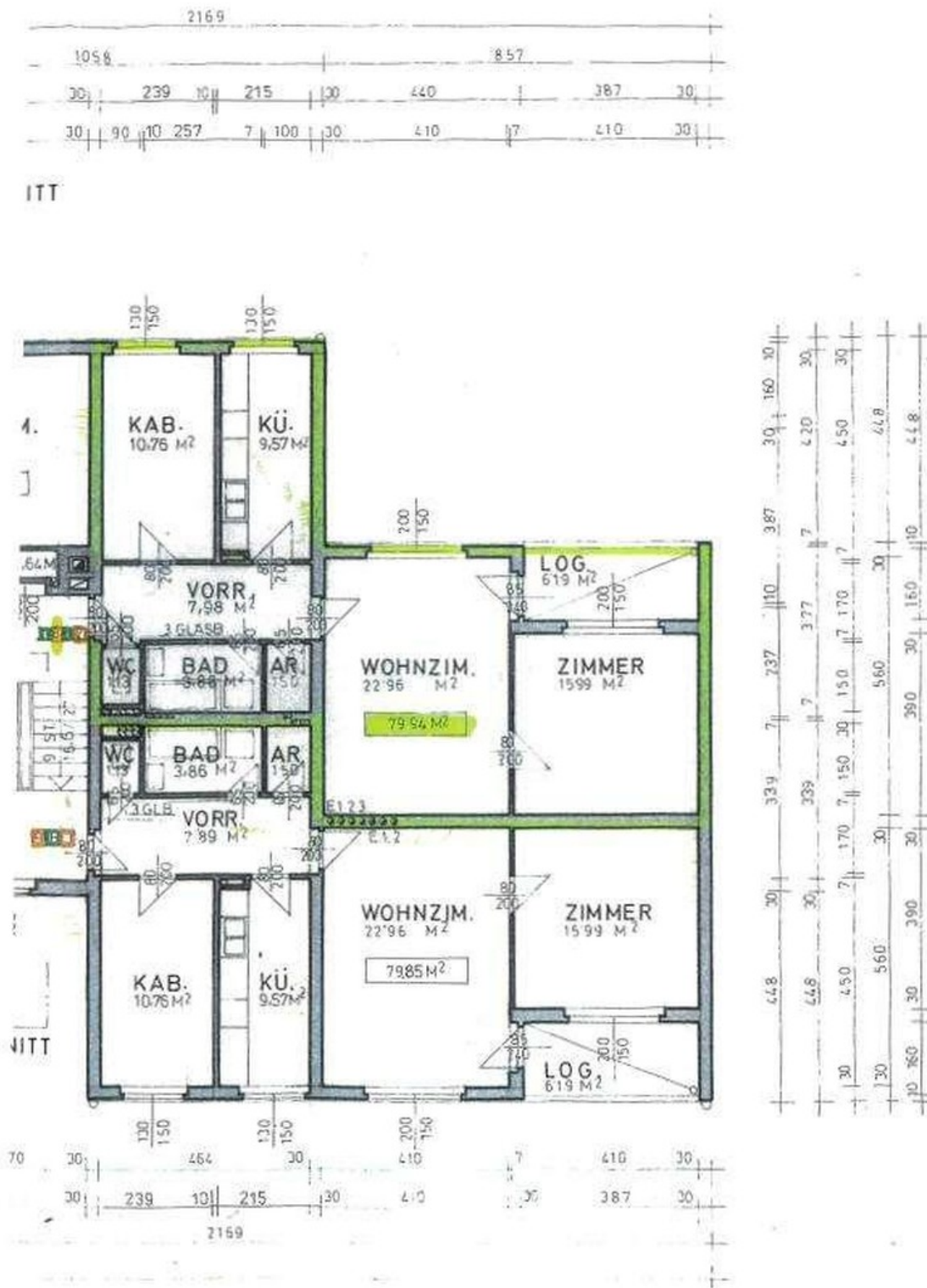


# Exposé - Galerie



Karte Pöchlarn

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (2. OG)