

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	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	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 Leseecke oder Wintergarten, eine gute Nachbargemeinschaft und ein perfekt geschnittener Grundriss.

Die Wohnung mit 80m² gliedert sich in:

- ◆ Vorraum
 - ◆ Neues WC
 - ◆ Neues Bad mit begehbarer 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 Vorteile:

- ◆ Tolle Wohnatmosphäre auf perfekt geschnittenem Grundriss → ideal für Paare mit Homeoffice, Familien oder eine Wohngemeinschaft
- ◆ Neues modernes Bad mit begehbarer 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€/m² statt 4.000€/m²!)
- ♦ 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 Pöchlerner 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/(m ² a)
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

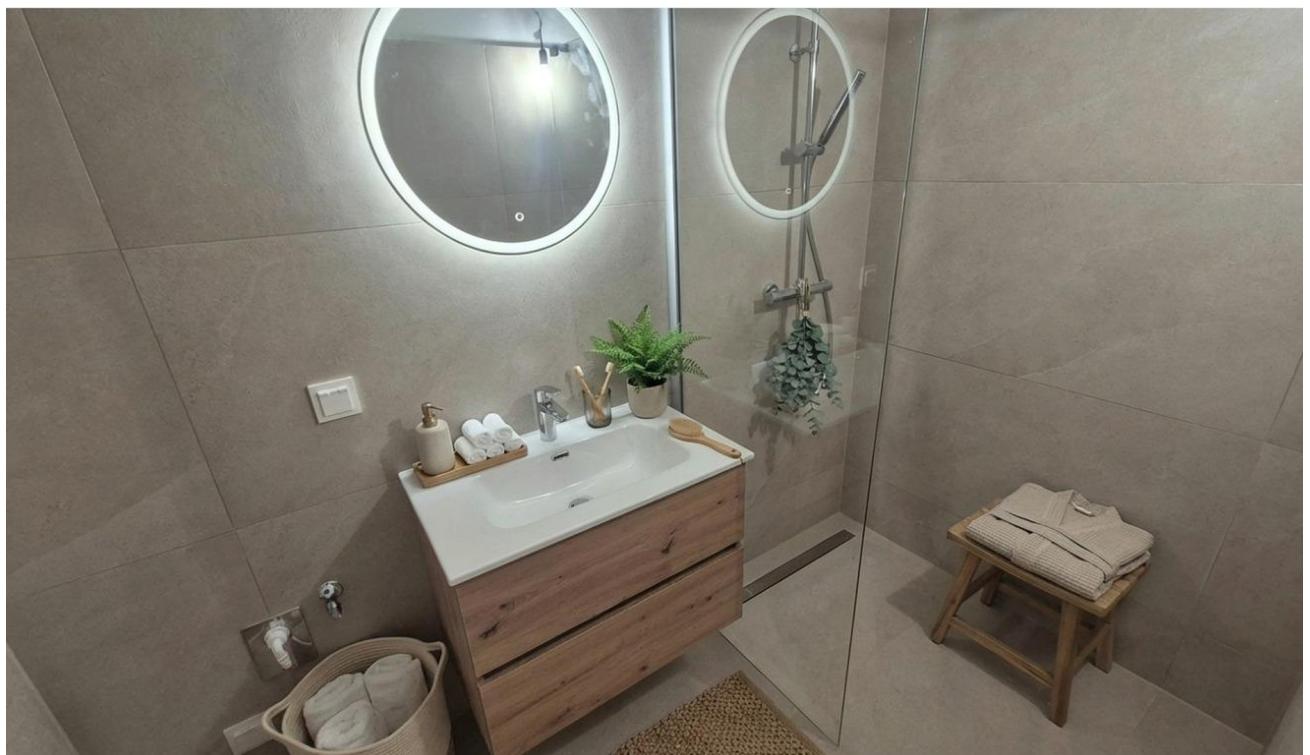


Virtual Staging: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Modernes Bad



Virtual Staging: Bad

Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper und Waschm.



Virtual Staging: Bad

Exposé - Galerie

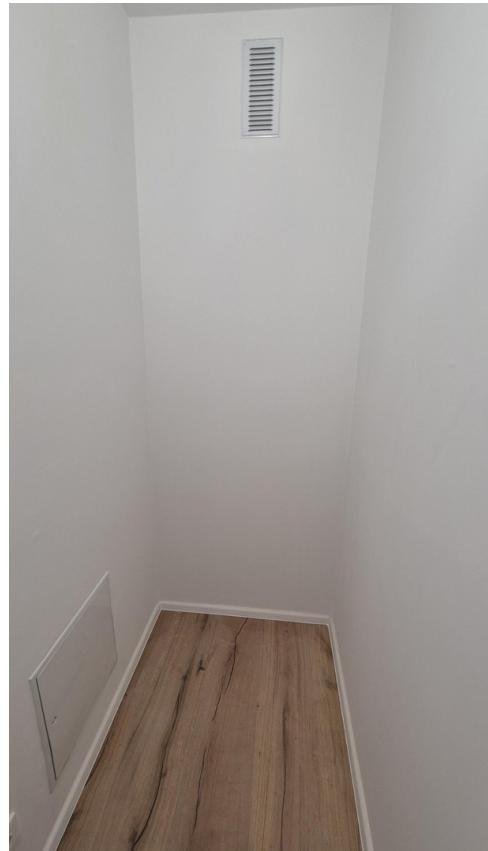


Modernes WC

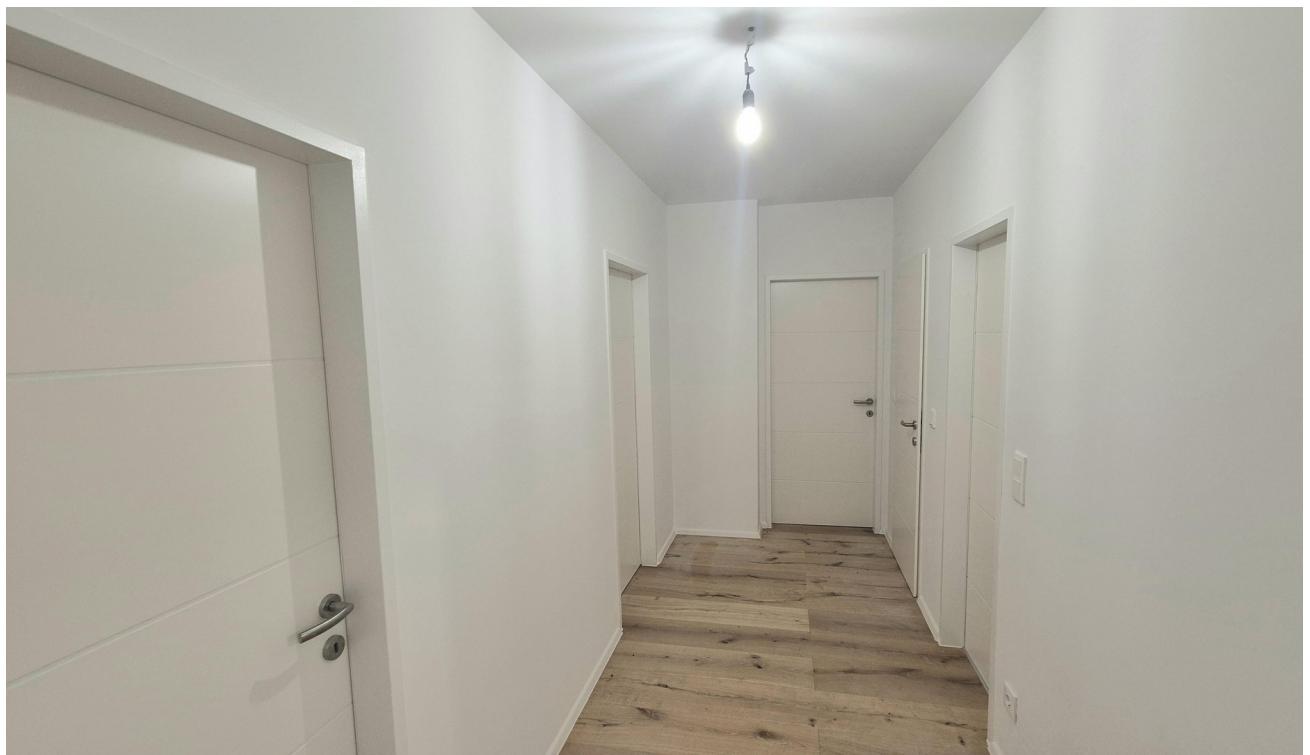


Virtual Staging: WC

Exposé - Galerie



Abstellraum / Speis

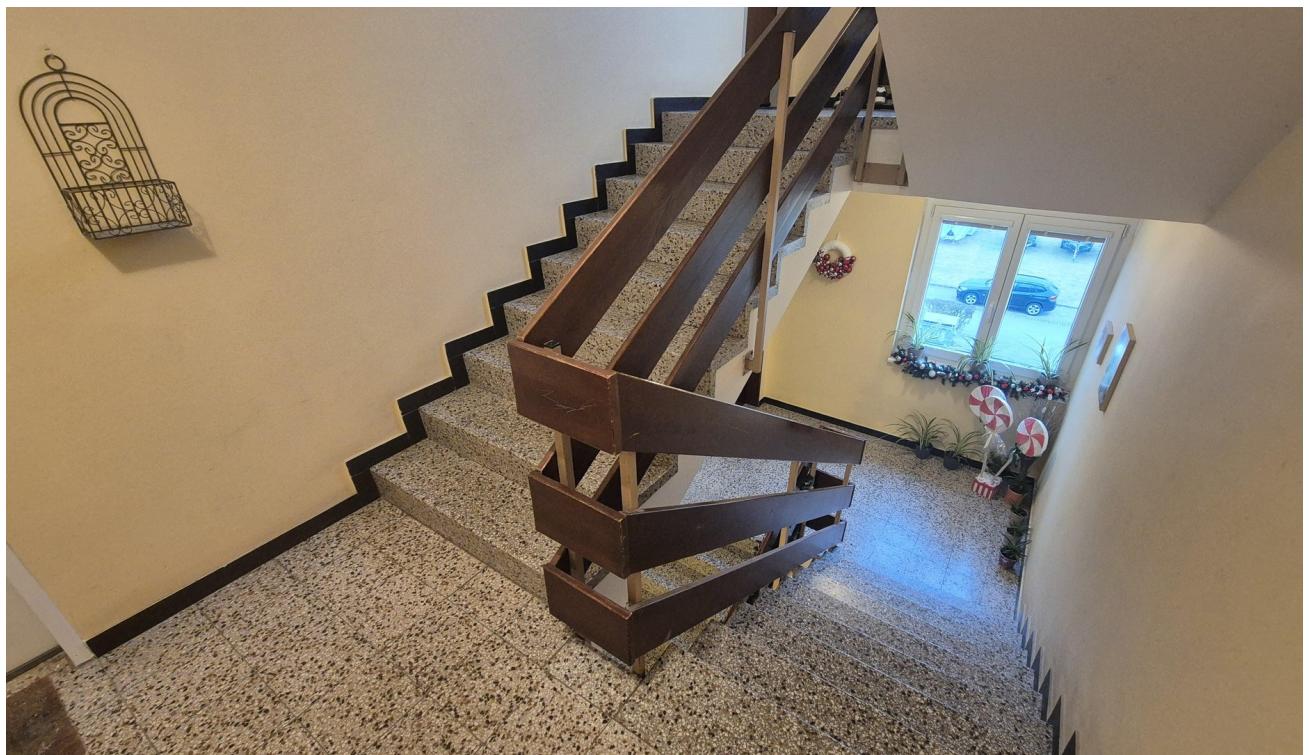


Gang

Exposé - Galerie



Virtual Staging: Vorraum



Gepflegtes Stiegenhaus

Exposé - Galerie



Allseits Weitblick ins Grüne



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Karte Pöchlarn

Exposé - Grundrisse



Grundriss (2. OG)