

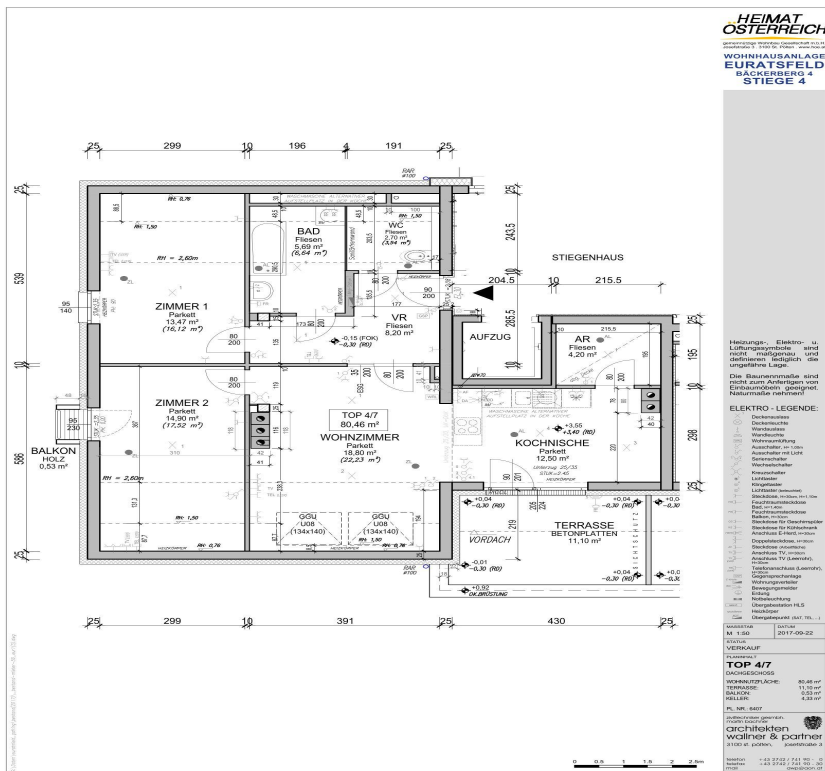


Ihr neues Zuhause in Euratsfeld!

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Lebensqualität

ca. 80,46 m², Balkon, Parkplatz

Bäckerberg 4/7, 3324 Euratsfeld Obj.-Nr. 2273/3323



Beschreibung:

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse im Herzen des Mostviertels

Willkommen in Euratsfeld! In zentraler und dennoch ruhiger Lage erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Dachgeschosswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl überzeugt.

Auf rund **80 m²** Wohnfläche bietet die Wohnung drei optimal geschnittene Zimmer sowie eine sonnige **Terrasse** mit ca. **11 m²** – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder das Frühstück im Freien zu genießen.

Das großzügige **Wohnzimmer** bildet das **Herzstück** der Wohnung. Die **offene Kochnische** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** – ein echtes **Highlight** für alle, die das Leben im Freien schätzen.

Das erste **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und verfügt über einen charmanten **französischen Balkon**. Ein **weitere Schlafzimmer** ist bequem vom Vorraum aus erreichbar und eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit **Badewanne**, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das **separate WC** präsentiert sich ebenso hochwertig und zeitgemäß.

Parkettböden in den Wohnräumen sorgen für eine warme und behagliche Atmosphäre. Ein **praktischer Abstellraum** – direkt beim Küchenbereich – bietet zusätzlichen Stauraum und kann ideal als Speisekammergenutzt werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **eigenen Kellerabteil** sowie einen überdachten **PKW-Abstellplatz**.



Lage:

Die Gemeinde Euratsfeld liegt auf einer Seehöhe von 305 m zwischen den Ybbsauen und dem Voralpenland. Der Ort ist mehrfacher Landessieger und Vizepreisträger im Europäischen Blumenschmuckwettbewerb und vereint ländliches Flair mit der Nähe zum urbanen Leben in Amstetten. Unsere Liegenschaft liegt eingebettet im Grünen und dennoch in zentraler Lage.

Eckdaten:

Wohnfläche:	ca. 80,46 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,10 m ²	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche	ca. 4,33 m ²	Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	DG	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Pellets
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1	Baujahr:	2017
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	27.04.2035
		HWB:	B 32,3kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,65

Ausstattung

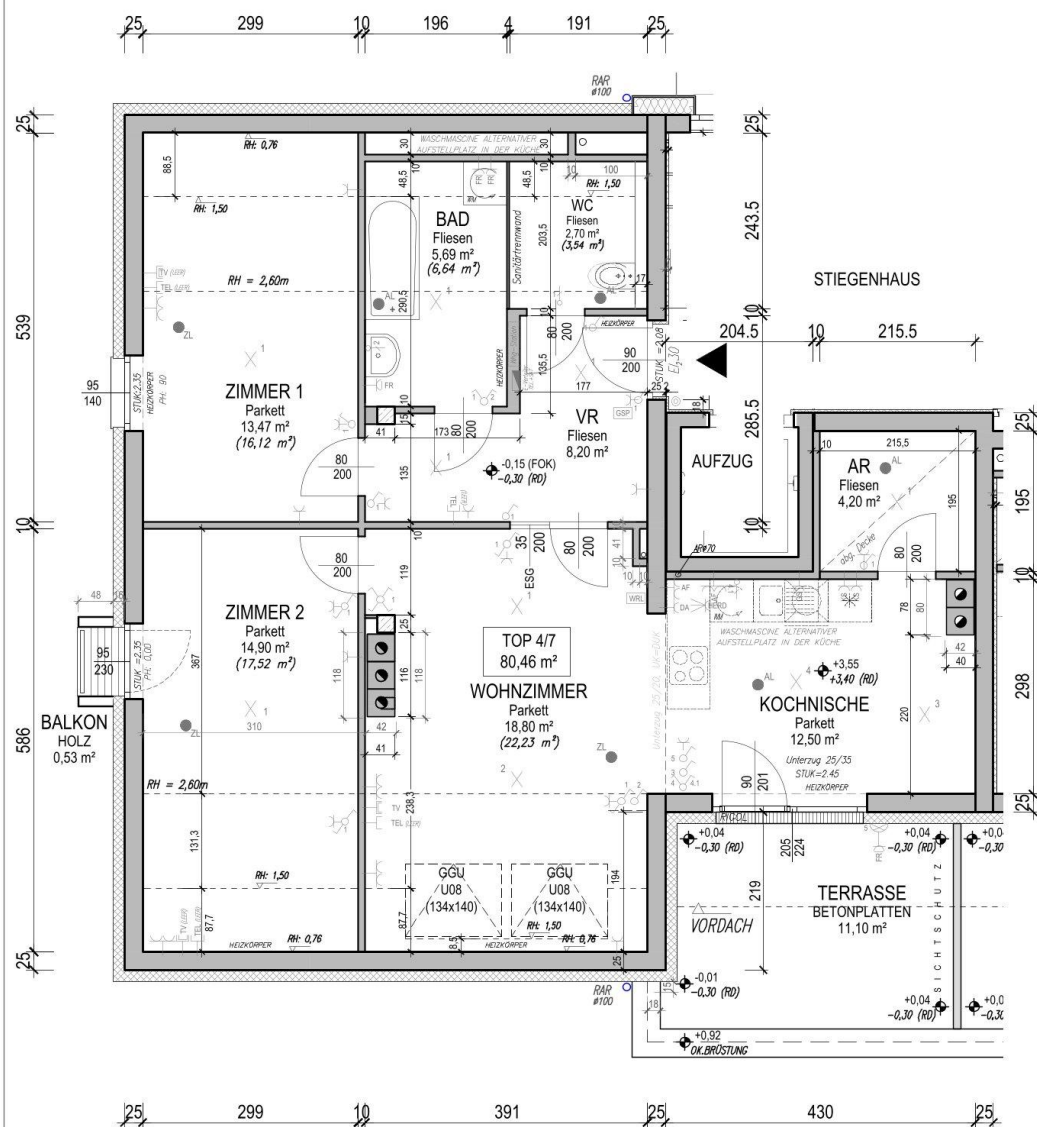
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne mit WC
Heizung:	Pellets	Extras:	Abstellraum
Fahrradstuhle:	Personenaufzug	Stellplatz:	Carport



**HEIMAT
ÖSTERREICH**

gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.
Josefstädte 3 · 3100 St. Pölten · www.hoe.at

**WOHNHAUSANLAGE
EURATSFELD
BÄCKERBERG 4
STIEGE 4**



Heizungs-, Elektro- u. Lüftungssymbole sind nicht maßgenau und definieren lediglich die ungefähre Lage.

Die Baumaße sind nicht zum Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße nehmen!

ELEKTRO - LEGENDE:

- Deckenauslass
- Deckenleuchte
- Wandauslass
- Wandleuchte
- Wohnraumlüftung
- Ausschalter, H=1,00m
- Ausschalter mit Licht
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Lichttaster
- Klingeltaster
- Lichttaster (beidseitig)
- Steckdose, H=30cm, H=1,10m
- Feuchtraumsteckdose
- Bad, H=1,40m
- Feuchtraumsteckdose
- Balkon, H=30cm
- Steckdose für Geschirrspüler
- Steckdose für Kühlschrank
- Anschluss E-Herd, H=30cm
- Doppelsteckdose, H=30cm
- Steckdose (Abfritte)
- Anschluss TV, H=30cm
- Anschluss TV (Leerrohr), H=30cm
- Telefonanschluss (Leerrohr), H=30cm
- Gegensprechanlage
- Wohnungsverteiler
- Bewegungsmelder
- Erdung
- Notbeleuchtung
- Übergebarung HLS
- Heizkörper
- Übergebarung (SAT, TEL, ...)

MASSSTAB M 1:50 DATUM 2017-09-22

VERKAUF

PLANNUMM. TOP 4/7

DACHGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,46 m²
TERRASSE: 11,10 m²
BALKON: 0,53 m²
KELLER: 4,33 m²

PL. NR.: 6407

ziviltechniker ges.m.b.h.
martin bachner
architekten
wallner & partner
3100 st. pölten, josefstädte 3

telefon +43 2742 / 741 90 - 0
telefax +43 2742 / 741 90 - 30
mail awp@aon.at

0 0.5 1 1.5 2 2.5m