



#0001007993

## TOLLES HAUS IN TOLLER FELD- UND WALDRANDLAGE FÜR RUHESUCHENDE MIT HERRLICHER AUSSICHT

3508 Paudorf



Kaufpreis: 277.000,00 €  
Wohnfläche: 90,91 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

In ruhiger Siedlungs-, Feld und Waldrandlage mit herrlichem Ausblick, im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Krems an der Donau, in sehr guter Wohnlage einer Sackgasse, besticht diese Liegenschaft durch seine sonnige und ruhige Lage mit einem lichtdurchfluteten Wohnessalon, großem, separatem Garten inklusive herrlichem Terrassen- und Balkonbereich.

Über einen geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Vorraum mit integriertem, gut dimensionierten Garderobenbereich von welchem sämtliche Räumlichkeiten zentral begehbar sind.

Das Highlight ist der großzügige und sehr helle Wohnessalon und direktem Ausgang auf die südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse. Weitere Wohnwünsche werden durch eine geräumige Küche mit integrierter Einbauküche inklusive sämtlichen Markengeräten sowie einem WC erfüllt.

Das Obergeschoss erreichen Sie über stilvolle Stiegenanlagen. Auf dieser Ebene sind über einen zentralen Galeriebereich, das Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ideal geeignet für Kinderzimmer oder als Büro sowie das vom Badezimmer mit Badewanne separate WC erreichbar.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche der zukünftigen, neuen Eigentümer offen, hier befinden sich neben dem Technikraum weitere Kellerräumlichkeiten, welche derzeit als Werkstatt und Lagerräume genutzt werden.

Die Liegenschaft wurde laufend gut behandelt und gepflegt, befindet sich dementsprechend in gutem Zustand. Beheizt wird die Liegenschaft kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung wird über eine Solaranlage gesteuert.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Ruhelage lädt die große Terrasse mit Ausblick und freut sich schon, Sie als neue Eigentümer zu einem netten Grillnachmittag begrüßen zu dürfen. Ein separater Garten, welcher über einige Stiegen erreichbar ist, erfüllt sämtliche Wünsche von Gartenliebhabern oder bietet ein Paradies für Ihre Kinder und lädt auf angenehme Stunden der Entspannung. Ausreichend Stauraum und Parkmöglichkeiten bietet der hauseigene Keller sowie ein Parkplatz im Eigentum.



NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ AN, UM SICH EINEN ERSTEN EINDRUCK DIESES WOHLFÜHLHAUSES ZU VERSCHAFFEN!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1998
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	07.05.1998
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 4.416 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	14.11.2018
Gültig bis	13.11.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,31
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	277.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	277.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Paudorf liegt im Herzen Niederösterreichs am östlichen Ausgang der Wachau. Das Ortsgebiet gehört zum politischen Bezirk Krems-Land. Neben einem Landeskindergarten befinden sich noch eine öffentliche Volksschule sowie Supermärkte und Nahversorger im Ort. Tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Hervorragende öffentliche Anbindungen nach Krems, als auch eine sehr gute Infrastruktur sind hier gegeben.

Weiters profitiert Paudorf von der unmittelbaren Nähe zu Mautern an der Donau wie auch der Stadt Krems an der Donau, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.





GALERIE











**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“  
Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**  
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.  
☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unseren Internetseiten kostenlos
  - Intern & Web
  - Raiffeisen-Platz in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnzonen

Für unsere zehnjährigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigenheimangehörigen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profile und gehen auch Sie zu unseren zehnjährigen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERWALT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

