



#0001007993

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

3508 Paudorf



Purchase price: 277.000,00 €  
Living Area: 90,91 m<sup>2</sup>  
Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

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.



**Maklerservice & Bewertung**

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, Semi-Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1998
Construction status	Finished
Construction	07.05.1998
Completion Date	
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 91 sqm
Base Area	ca. 4.416 sqm
Cellar Area	ca. 50 sqm
Balcony Area	ca. 9 sqm
Terrace Area	ca. 35 sqm
Garden Area	ca. 155 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	14.11.2018
Valid until	13.11.2028
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,30
HWB Class	 C
fGEE Value	1,31
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	277.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	277.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

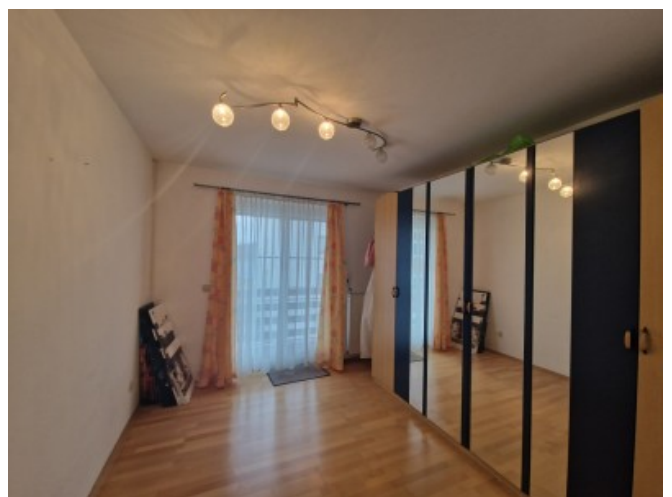
Weiters profitiert Paudorf von der unmittelbaren Nähe zu Mautern an der Donau wie auch der Stadt Krems an der Donau, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen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





GALLERY











**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  
www.raiffeisen-immobilien.at

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

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517  
📧 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 österreichweiten Maklernetz
  - Wien & Umland
  - Raiffeisen-Platz in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnraumbau

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

- Büros
- Eigenheimvermietungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profile und geben Sie auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÄTZUNG!**

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

