

Kardinal König-Straße 7/1, 3508 Paudorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/166

## Wunderschöne Wohnung in Ruhelage



Ihre Ansprechpartnerin  
**Julia König**  
Wohnungsvergabe Neubau  
02253/58085-22

j.koenig@geboes.at  
www.geboes.at/

## Wunderschöne Wohnung in Ruhelage



### Lage

Die Marktgemeinde Paudorf verfügt auch über eine ausgesprochen gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Vom Nahversorger, einigen Gastwirtschaften über eine Volksschule, Musikschulverband und Kindergarten ist alles da. Auch ein vielfältiges Natur- und Freizeitangebot zeichnet die Marktgemeinde aus.

Das Wohnhaus liegen zentral und ist öffentlich sowie mit dem Auto bestens erreichbar. Der Paudorfer Bahnhof ist zu Fuß nur wenigen Minuten entfernt. Von hier aus erreicht man stündlich Krems in nur 10 Minuten und St. Pölten in 25 Minuten. Mit dem Auto ist man in maximal einer viertel Stunde in Krems, wo eine Vielzahl an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten angeboten werden. Auch St. Pölten ist in weniger als einer halben Stunde erreichbar.

### Beschreibung

LiebhaberInnen herausragender Weine, idyllischer Wanderwege und des kremstaler Kultur- und Freizeitangebotes, aufgepasst!

Geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten direkt im Zentrum.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Abstellplatz im Freien (€ 15,--/Monat)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 78,39 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 28,81 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 6,57 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpiegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2024
Stellplätze:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2032
		HWB:	B 43 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A+ 0,63

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Laminat		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Badewanne
		Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	982,00 €	Finanzierungsbeitrag:	46.135,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,53 €		
Miete:	982,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	982,00 €		

## Weitere Fotos

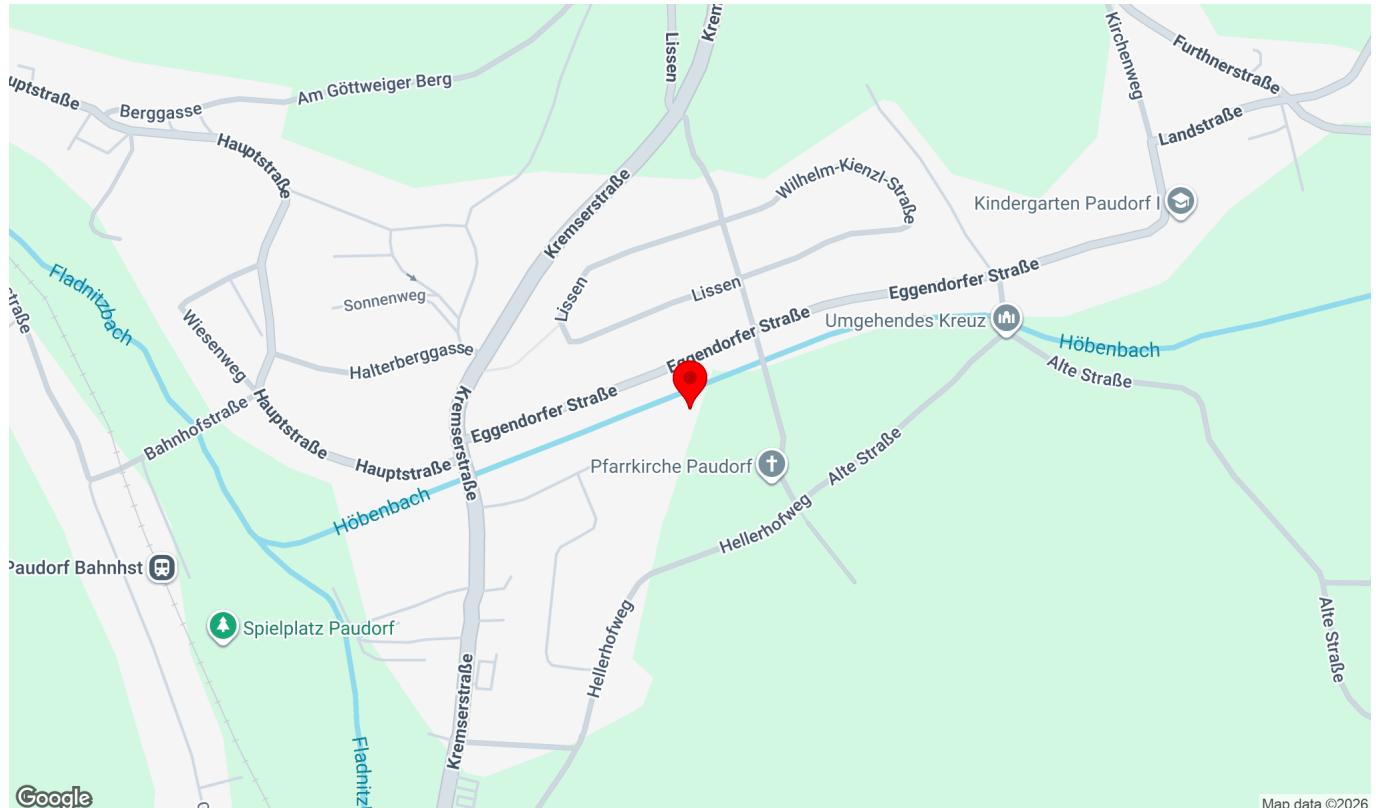






## Lage

Kardinal König-Straße 7/1, 3508 Paudorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.400 m
Apotheke	1.625 m
Klinik	2.400 m
Krankenhaus	6.575 m

### Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	2.450 m
Einkaufszentrum	7.025 m

### Verkehr

Bus	275 m
Autobahnanschluss	4.125 m
Bahnhof	675 m

### Kinder & Schulen

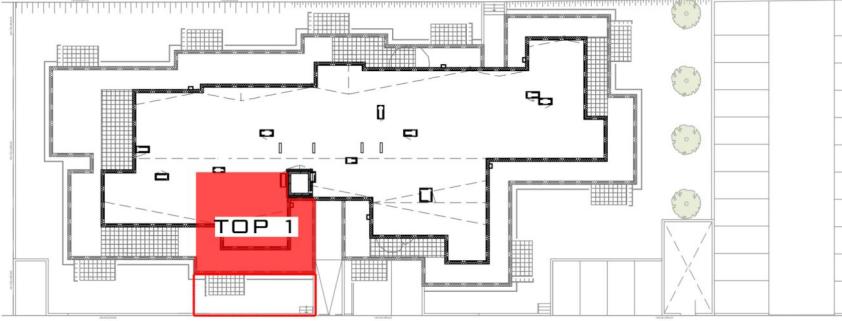
Schule	250 m
Kindergarten	650 m
Universität	6.350 m
Höhere Schule	6.275 m

### Sonstige

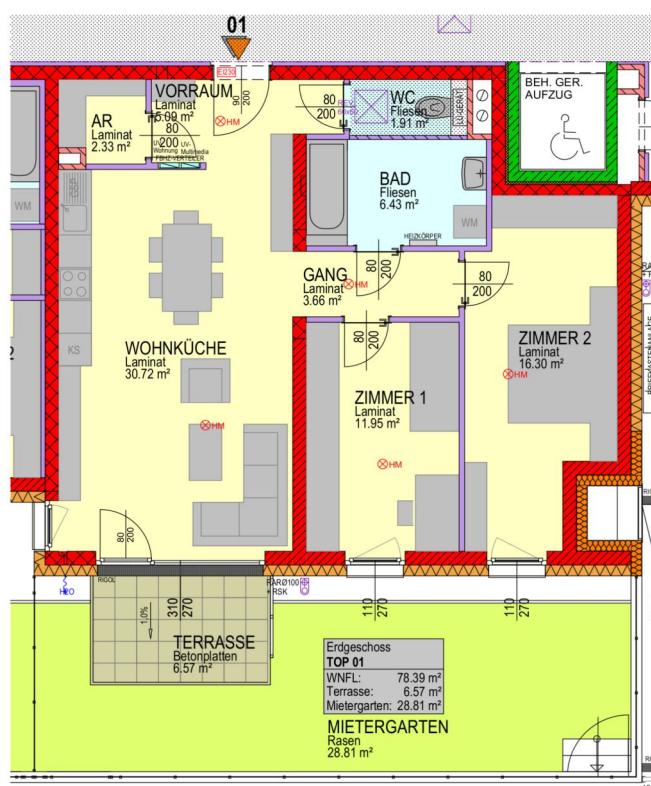
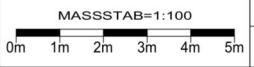
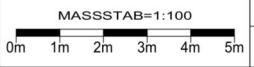
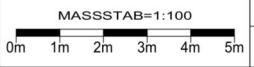
Bank	325 m
Geldautomat	325 m
Post	5.075 m
Polizei	5.200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan

 <p><b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b></p> <p>reg. Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<p><b>WOHNHAUSANLAGE PAUDORF</b></p> <p>A-3508 PAUDORF KARDINAL - KÖNIG - STRASSE</p>						
 <p>SCHAUBILD (SYMBOLBILD)</p>							
 <p>TOP 1</p> <p>LAGEPLANÜBERSICHT</p> <p>N</p> <p>SCHAUBILD</p> <p>W</p> <p>O</p>							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33.33%;"></th> <th style="width: 33.33%; text-align: center;">ERDGESCHOSS</th> <th style="width: 33.33%; text-align: center;">TOP - 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;">PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN</td> <td style="text-align: center;">STAND: 12.06.2023</td> <td style="text-align: center;">GEZ: KM</td> </tr> </tbody> </table>			ERDGESCHOSS	TOP - 1	PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN	STAND: 12.06.2023	GEZ: KM
	ERDGESCHOSS	TOP - 1					
PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN	STAND: 12.06.2023	GEZ: KM					

## Verkaufsplan

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG		EG																
 <p>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>reg. Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<b>WOHNHAUSANLAGE PAUDORF</b> <b>A-3508 PAUDORF</b> <b>KARDINAL - KÖNIG - STR.</b>	<b>TOP 1</b>																
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>LEGENDE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f0e68c;"></span> AUFENTHALTSFLÄCHEN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d1eaf1;"></span> SANITÄRFLÄCHEN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a6a68d;"></span> TERRASSE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90;"></span> MIETERGARTEN</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>WOHNUNGSDATEN:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>WOHNNUTZFLÄCHE:</td> <td>78,39 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TERRASSE:</td> <td>6,57 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EINLAGERUNGSRAUM:</td> <td>3,62 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>MIETERGARTEN:</td> <td>28,81 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>  </div> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Erdgeschoss TOP 01</b>      WNLF: 78,39 m<sup>2</sup>      Terrasse: 6,57 m<sup>2</sup>      Mietergarten: 28,81 m<sup>2</sup></p> <p>MIETERGARTEN Rasen 28,81 m<sup>2</sup></p> </div> <p>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSATZTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASZTOLERANZEN GEM.ÖNORM. TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN, GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">BAUHERR</td> <td style="width: 25%;">PLANVERFASSER</td> <td style="width: 25%;">HAUSTECHNIKER</td> <td style="width: 25%;">BAUFIRMA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN</td> <td colspan="2">         MASSSTAB=1:100            STAND: 12.06.2023          GEZ: KM       </td> </tr> </table>			WOHNNUTZFLÄCHE:	78,39 m <sup>2</sup>	TERRASSE:	6,57 m <sup>2</sup>	EINLAGERUNGSRAUM:	3,62 m <sup>2</sup>	MIETERGARTEN:	28,81 m <sup>2</sup>	BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA	PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN		MASSSTAB=1:100  STAND: 12.06.2023 GEZ: KM	
WOHNNUTZFLÄCHE:	78,39 m <sup>2</sup>																	
TERRASSE:	6,57 m <sup>2</sup>																	
EINLAGERUNGSRAUM:	3,62 m <sup>2</sup>																	
MIETERGARTEN:	28,81 m <sup>2</sup>																	
BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA															
PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK KLEINMUTSCHEN 70 A-7452 KLEINMUTSCHEN		MASSSTAB=1:100  STAND: 12.06.2023 GEZ: KM																