

Kardinal König-Straße 7/12, 3508 Paudorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/172

# Zuhause mit Wohlfühlfaktor



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

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

## Zuhause mit Wohlfühlfaktor



### 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 liegt 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 Loggia direkt im Zentrum.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 77,59 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 6,14 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2032
		HWB:	 43 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,63

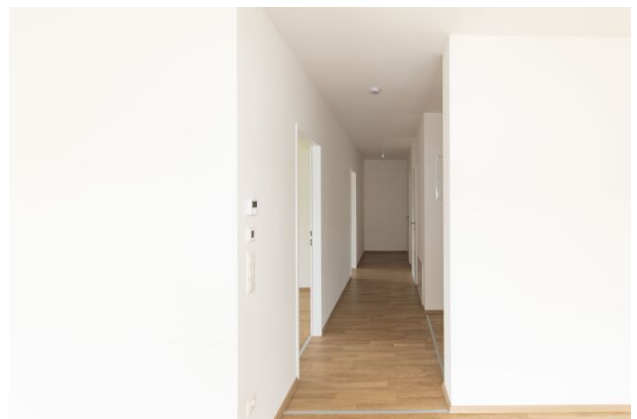
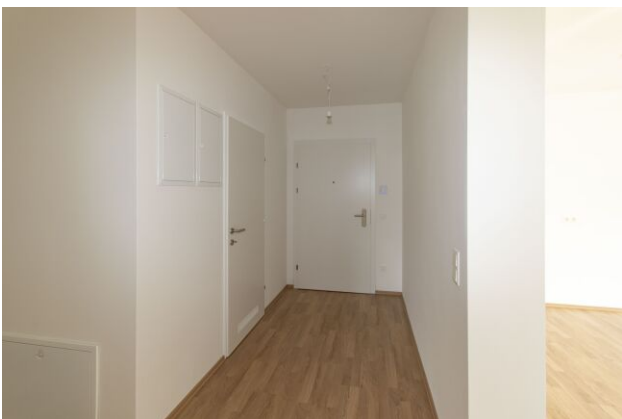
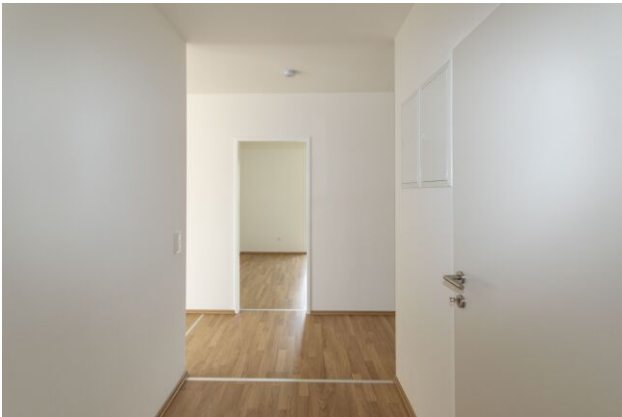
## Ausstattung

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

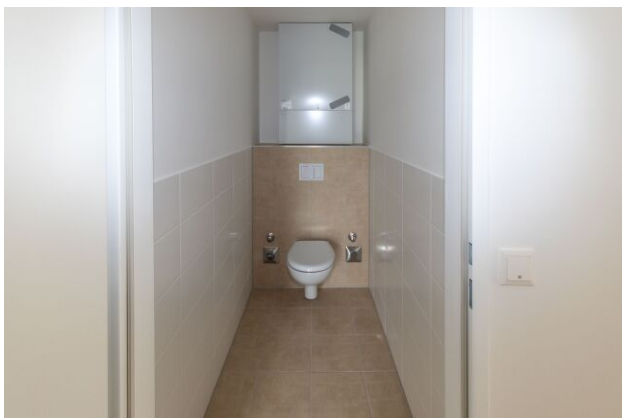
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	972,00 €	Finanzierungsbeitrag:	45.664,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,53 €		
Miete:	972,00 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	972,00 €		

## Weitere Fotos



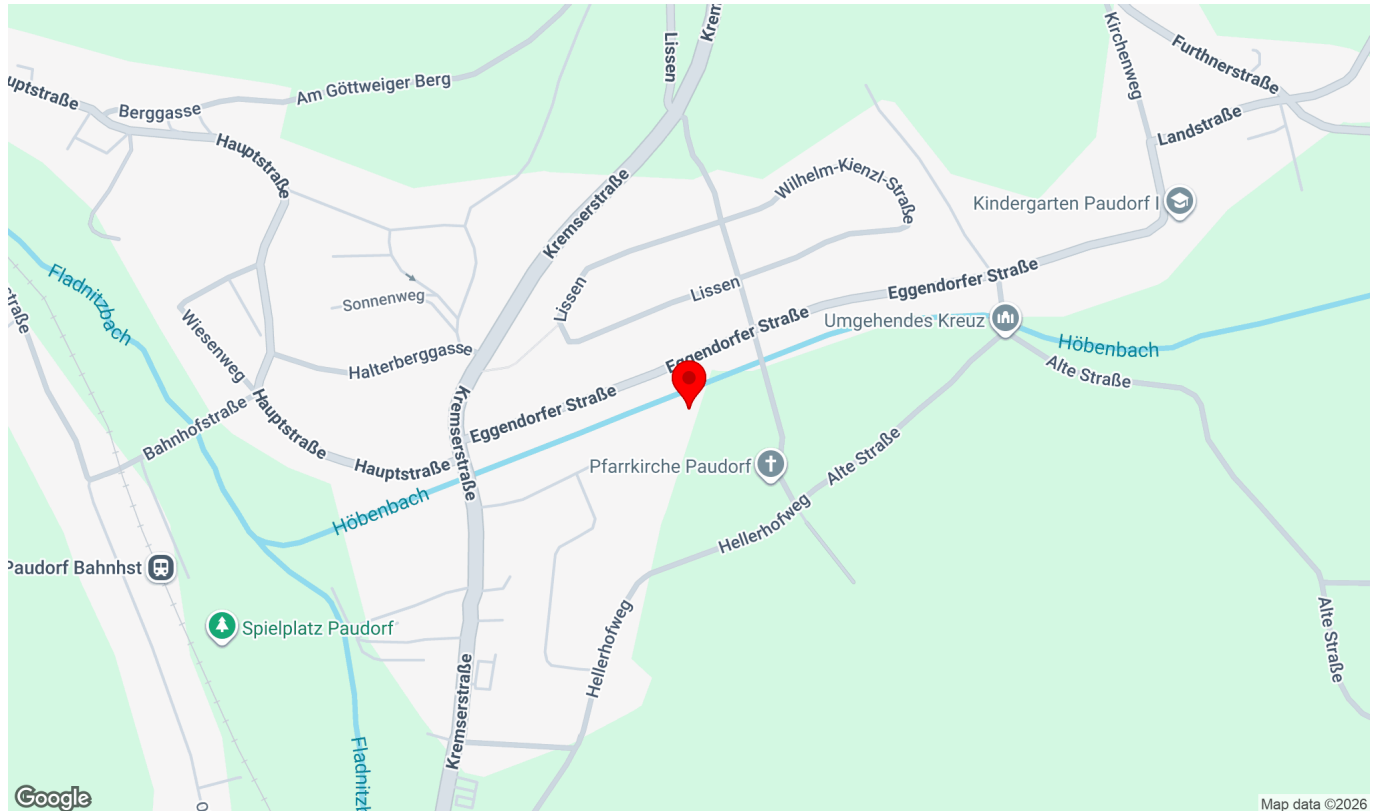






## Lage

Kardinal König-Straße 7/12, 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

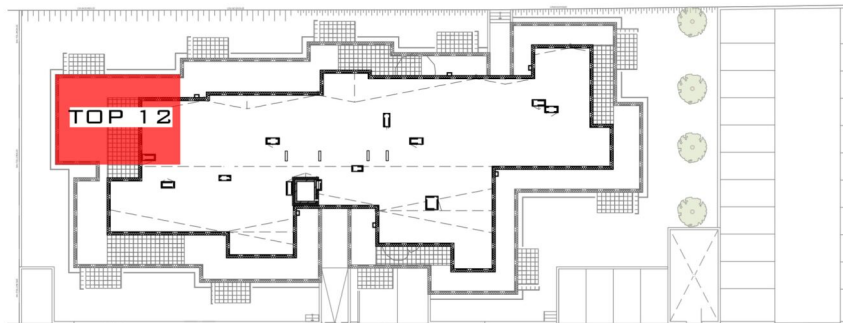
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Lageplan



SCHAUBILD (SYMBOLBILD)



LAGEPLANÜBERSICHT



01. OBERGESCHOSS

TOP - 12

PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK  
KLEINMUTSCHEN 70  
A-7452 KLEINMUTSCHEN

STAND: 12.06.2023

GEZ: KM

## Verkaufsplan

