

Kardinal König-Straße 5/10, 3508 Paudorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/307

# Zuhause mit Wohlfühlfaktor in Paudorf



Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Waldegger**

Wohnungsvergabe Bestand

02253/58085-24

[n.waldegger@geboes.at](mailto:n.waldegger@geboes.at)

[www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## Zuhause mit Wohlfühlfaktor in Paudorf



### 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 Viertelstunde 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!

### **Paudorf, Kardinal König-Straße 5/10**

Geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt im Zentrum.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Abstellplatz im Freien.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,08 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,76 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.11.2025
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	1. Etage	Möbiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Baujahr:	2022
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	20.04.2032
		HWB:	 30 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,65

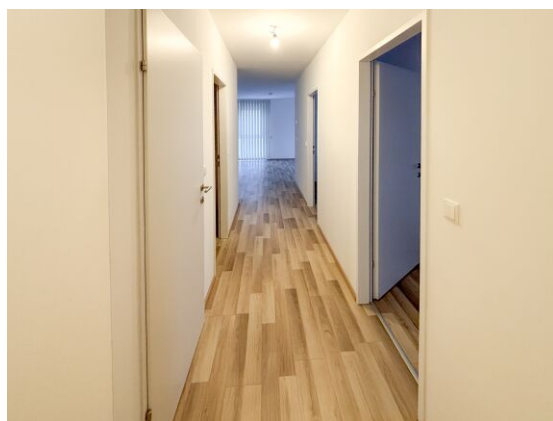
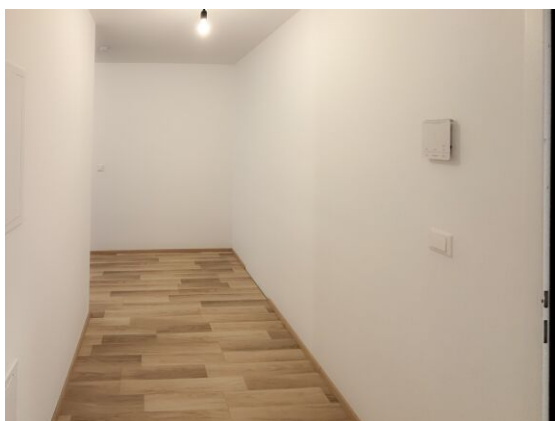
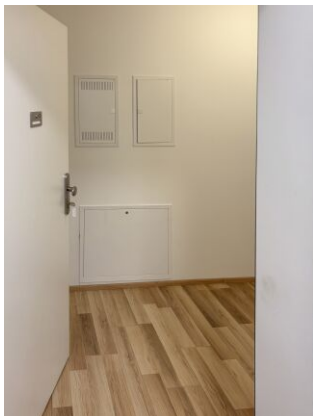
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	815,00 €	Finanzierungsbeitrag:	25.196,04 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,00 €		
Miete:	815,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	815,00 €		

## Weitere Fotos



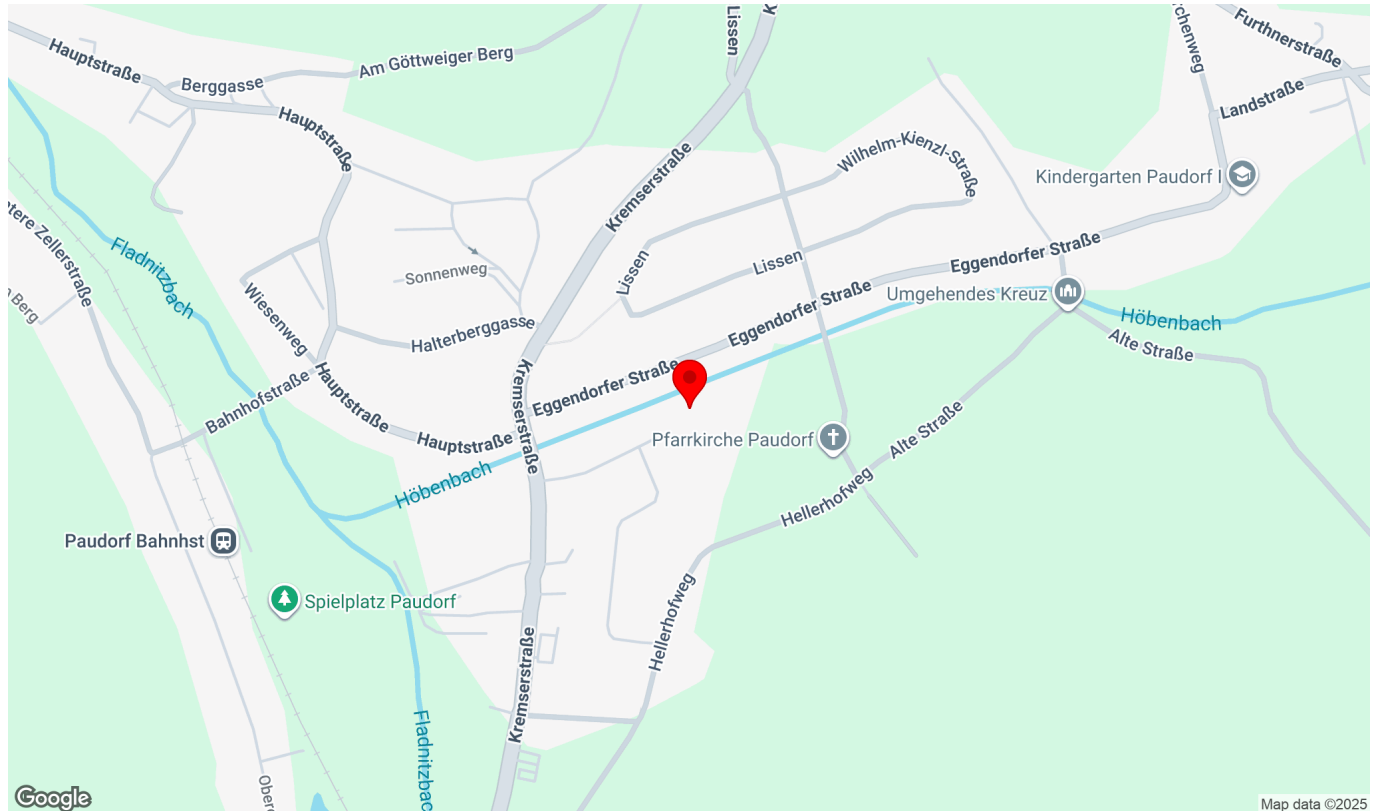






## Lage

Kardinal König-Straße 5/10, 3508 Paudorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.425 m
Apotheke	1.650 m
Klinik	2.425 m
Krankenhaus	6.600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	2.450 m
Einkaufszentrum	7.050 m

### Verkehr

Bus	200 m
Autobahnanschluss	4.200 m
Bahnhof	600 m

### Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	725 m
Universität	6.325 m
Höhere Schule	6.300 m

### Sonstige

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	5.050 m
Polizei	5.200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan





## Verkaufsplan

