

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und guter Anbindung nahe Amstetten

Brandwiese 13/7, 3321 Ardagger Stift Obj.-Nr. 2273/3262



### Beschreibung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet eine **Wohnfläche von 66,38 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die beiden hellen Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Die geräumige Wohnküche verfügt über einen direkten Ausgang auf den **6,30 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Hier lässt es sich gemütlich entspannen und die Freizeit genießen.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit WC ausgestattet. Ein großer Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum. In den Wohnräumen sind schöne Vinylböden verlegt, die für ein freundliches Ambiente sorgen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil. Ein Fahrradraum und ein Müllraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Die integrierte Wohnraumbelüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In nur 6 Autominuten erreichen Sie Amstetten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es rund 16 Minuten.

Die Umgebung bietet Natur pur mit schönen Wander- und Spazierwegen. Auch der Donauradweg ist schnell erreichbar und ideal für alle Radfahrbegeisterten.

Ein vielfältiges Freizeitangebot mit Tennisplätzen, Fußballverein und Fitnessmöglichkeiten sorgt zusätzlich für Abwechslung für Groß und Klein.



## Lage:

Die Marktgemeinde Ardagger - auch das Tor zum Strudengau genannt - liegt eingebettet zwischen der Donau und dem Hügelland des Mostviertels bzw. an der Moststraße. Vom Kollmitzberg, der höchsten Erhebung der Gemeinde, überblickt man das gesamte Alpenvorland bis hin zum Ötscher. Nur rund 5 km von Amstetten, dem zentralen Verkehrs- und Einkaufsknotenpunkt der Region entfernt, bietet Ardagger alle modernen infrastrukturellen Möglichkeiten in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung.

## Eckdaten:

Wohnfläche:	ca. 66,38 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,3 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	1. OG	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	2		
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1	Baujahr:	2021
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.10.2031
		HWB:	B 36,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A+ 0,66

## Ausstattung

Boden:	Parkett, Fliesen	Bad:	Dusche, WC
WCs:	Toilette	Extras:	Abstellraum
		Stellplatz:	Parkplatz

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	762,96 €	Finanzierungsbeitrag:	15.862,05 €
		Provision:	Provisionsfrei
Monatliche Gesamtbelastung:	762,96 €.		

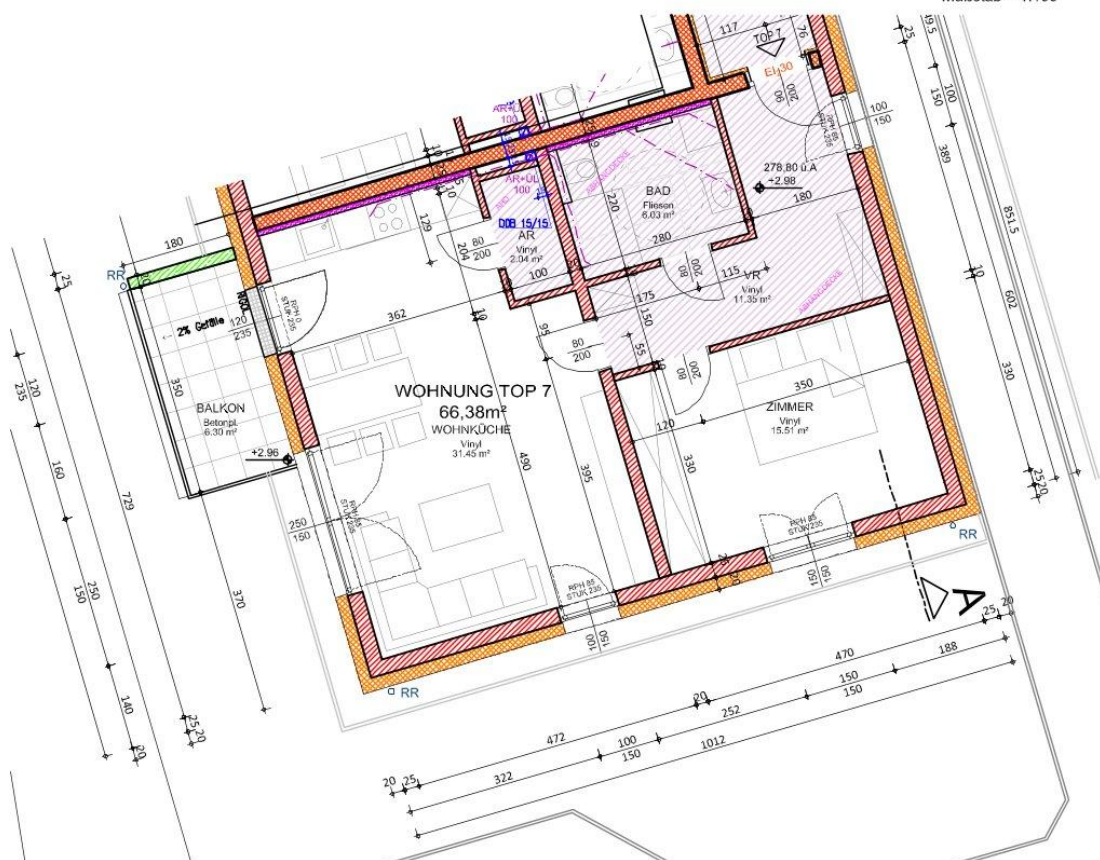
# MEHRFAMILIENHAUS ARDAGGER STIFT "BRANDWIESE"

# HEIMAT ÖSTERREICH

## TOP 7

TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	EIGENGARTEN	PARTEIKELLER	PARKPLATZ
7	OG	66,38 m <sup>2</sup>	6,30 m <sup>2</sup>	-	3,48 m <sup>2</sup>	1

Maßstab = 1:100



**IDENTITÄTSVERMERK:**  
DIESER PLANSTAND IST MIT DEM TATSÄCHLICHEN BESTAND IDENT!  
BEMASSUNGEN SIND ROHBAUMASSE!

**Baumeister**  
**Ing. Erwin Hackl**  
**BauplanungsgesmbH.**  
Hauptplatz 1 - 3355 Ertl

