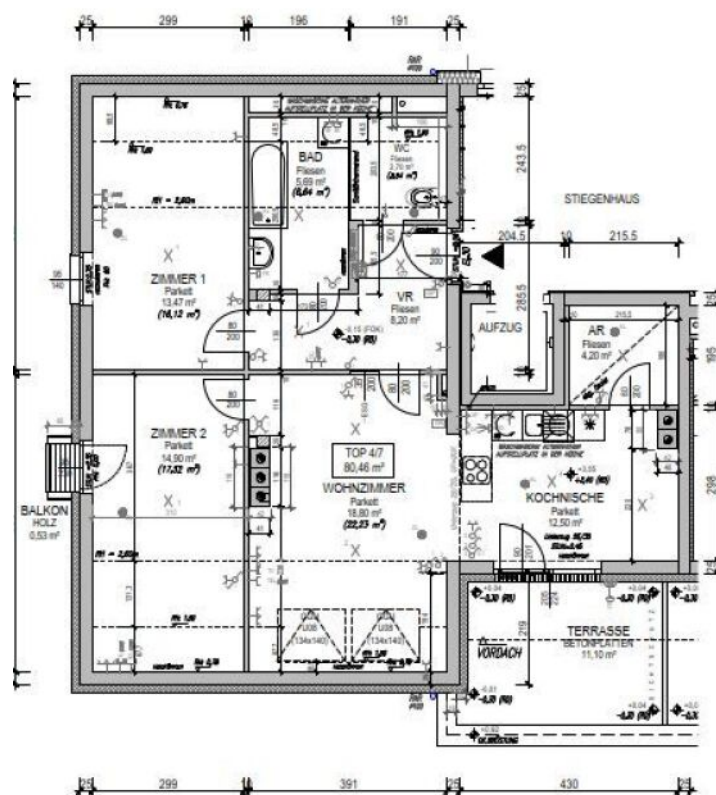


Bäckerberg, Euratsfeld 4/7, 3324 Euratsfeld | Wohnung | Objektnummer: 5107

Ihr neues Zuhause in Euratsfeld – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Lebensqualität



Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Burkhardt

Wiedervermietung

+43 1 9823601 637

L.Burkhardt@heimat-oesterreich.at

www.heimat-oesterreich.at/

Ihr neues Zuhause in Euratsfeld – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit viel Lebensqualität



Lage

Die Gemeinde Euratsfeld liegt auf einer Seehöhe von 305 m zwischen den Ybbsauen und dem Voralpenland. Der Ort ist mehrfacher Landessieger und Vizepreisträger im Europäischen Blumenschmuckwettbewerb und vereint ländliches Flair mit der Nähe zum urbanen Leben in Amstetten. Unsere Liegenschaft liegt eingebettet im Grünen und dennoch in zentraler Lage.

Beschreibung

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse im Herzen des Mostviertels

Willkommen in Euratsfeld! In zentraler und dennoch ruhiger Lage erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Dachgeschosswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl überzeugt.

Auf rund **80 m²** Wohnfläche bietet die Wohnung drei optimal geschnittene Zimmer sowie eine sonnige **Terrasse** mit ca. **11 m²** – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder das Frühstück im Freien zu genießen.

Das großzügige **Wohnzimmer** bildet das **Herzstück** der Wohnung. Die **offene Kochnische** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** – ein echtes **Highlight** für alle, die das Leben im Freien schätzen.

Das erste **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und verfügt über einen charmanten **französischen Balkon**. Ein **weiteres Schlafzimmer** ist bequem vom Vorraum aus erreichbar und eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit **Badewanne**, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das **separate WC** präsentiert sich ebenso hochwertig und zeitgemäß.

Parkettböden in den Wohnräumen sorgen für eine warme und behagliche Atmosphäre. Ein **praktischer Abstellraum** – direkt beim Küchenbereich – bietet zusätzlichen Stauraum und kann ideal als Speisekammer genutzt werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **eigenen Kellerabteil** sowie einen überdachten **PKW-Abstellplatz**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Zentrum von Euratsfeld. Kindergarten, Volksschule, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Bank sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle direkt vor der Wohnanlage sorgt für eine optimale Anbindung Richtung Amstetten – mit dem Auto erreichen Sie die Stadt in nur etwa 12 Minuten.

Auch Freizeitliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Golfclub Amstetten-Ferschnitz sowie zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung in Euratsfeld ist eine ideale Wohnung für alle, die komfortables Wohnen in ruhiger, aber bestens angebundener Lage suchen.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.7.2025

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 28.4.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 32,3 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,65 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 24.080,68 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 1.053,30 inkl. BK und Ust.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 80,46 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4,33 m ²	Beziehbar:	1.7.2026
Terrassenfläche:	ca. 11,1 m ²	Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	DG		
Zimmer:	3	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	1	Baujahr:	2017
Abstellräume:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	27.04.2035
Stellplätze:	1	HWB:	 32,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,65

Ausstattung

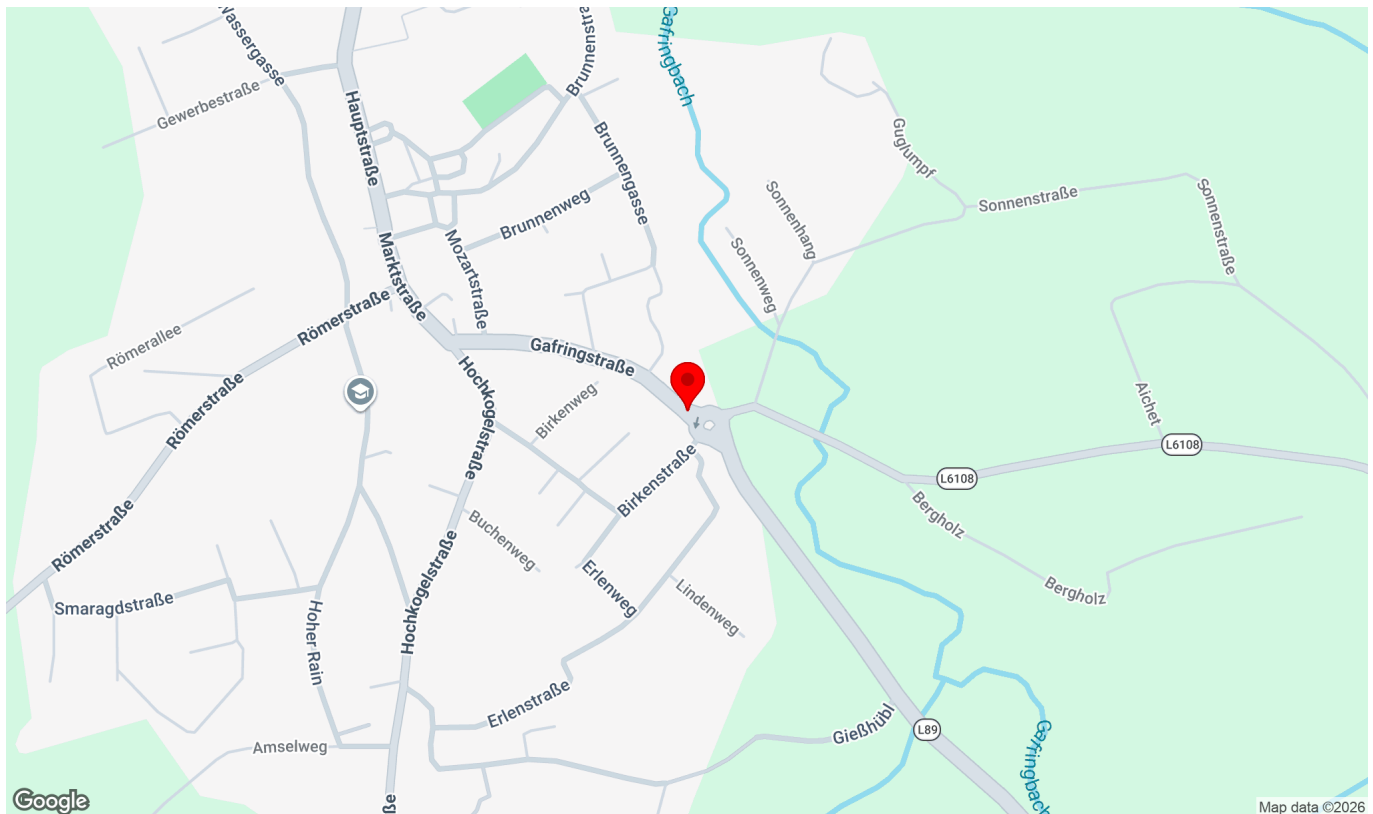
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Carport
Befeuerung:	Pellets	Extras:	Abstellraum
WCs:	Toilette		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.053,30 €	Finanzierungsbeitrag:	24.080,68 €
Miete:	1.053,30 €	Provision:	Provisionsfrei
Monatliche Gesamtbelastung:	1.053,30 €		

Lage

Bäckerberg, Euratsfeld 4/7, 3324 Euratsfeld



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	5.125 m
Krankenhaus	6.650 m
Klinik	6.375 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	6.600 m

Verkehr

Bus	25 m
Autobahnanschluss	7.875 m
Bahnhof	5.925 m
Flughafen	2.725 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	350 m
Höhere Schule	9.575 m

Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	450 m
Post	450 m
Polizei	6.300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

