

Inserat ID: 176758

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße: Ahorn-gasse

3141 Kapelln

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 80.43m²

Naturnahes Wohnen mit exklusivem Extra: Schwimmteich in der Anlage



Objektlage: Die Ahorn-gasse in Kapelln an der Perschling verbindet ruhiges, grünes Wohnen in ländlicher Umgebung mit einer guten Infrastruktur im Ort. Über die S33 sowie die nahegelegenen Bahnhöfe Pottenbrunn und Tullnerfeld ist die Region bestens an St. Pölten, Tulln, Wien und Krems angebunden.

80,43 m² Wohnfläche + 8,41 m² Balkon + Kellerabteil 9,50 m² + zwei Carport-Stellplätze
1. Obergeschoss ? sofort bezugsfertig (kein Lift)

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Optional drittes Schlafzimmer möglich

Helle ca. 41 m² Wohnessküche mit Zugang zum Balkon

Zwei flexibel nutzbare, getrennt begehbare Zimmer

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche + separates WC

Balkon (ca. 8,41 m²) mit angenehmer Ausrichtung

Hochwertige Möblierung

Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Heizungsanlage/Warmwasser: Pellets und Solar mit Verbrauchszähler

Gemauertes Kellerabteil (ca. 9,50 m²)

Zwei Carport-Stellplätze

Schwimmteich zur gemeinschaftlichen Nutzung ? ein seltenes Highlight in dieser Wohnanlage

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 2005

Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. ? 355,46

Kaufpreis: ? 229.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Diese Wohnung kombiniert ruhige Grünlage, hochwertige Ausstattung und durchdachte Aufteilung mit bester Anbindung ? ein stimmiges Gesamtpaket zu attraktivem Preis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt

<1.000m Apotheke <5.250m Klinik <6.500m Kinder <Schulen Schule

<500m Kindergarten <6.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<5.750mEinkaufszentrum <5.500mSonstigeBank <500mGeldautomat
<500mPost <500mPolizei <5.750mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <4.750mBahnhof <5.250mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80.43m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 45.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.87m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 201.91€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at