

# Charmante Altbauwohnung in zentraler Lage in Amstetten

Wir vermitteln für unseren Kunden:  
Eigentumswohnung mit 3 Zimmern  
Lorenz-Dorrer-Straße 3/1/6, 3300 Amstetten



Ihr persönlicher Beratungs- und Besichtigungstermin:

Frau Anna Simader  
0699 / 180 136 10  
[anfrage@simader-immo.at](mailto:anfrage@simader-immo.at)

## Objektdaten:

Objekttyp:	Eigentumswohnung
Baujahr:	ca. 1975 - 1980
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Außenflächen:	Balkon/Loggia
Energieausweis:	HWB 121, fGEE 3,05
Verfügbarkeit:	ab sofort verfügbar

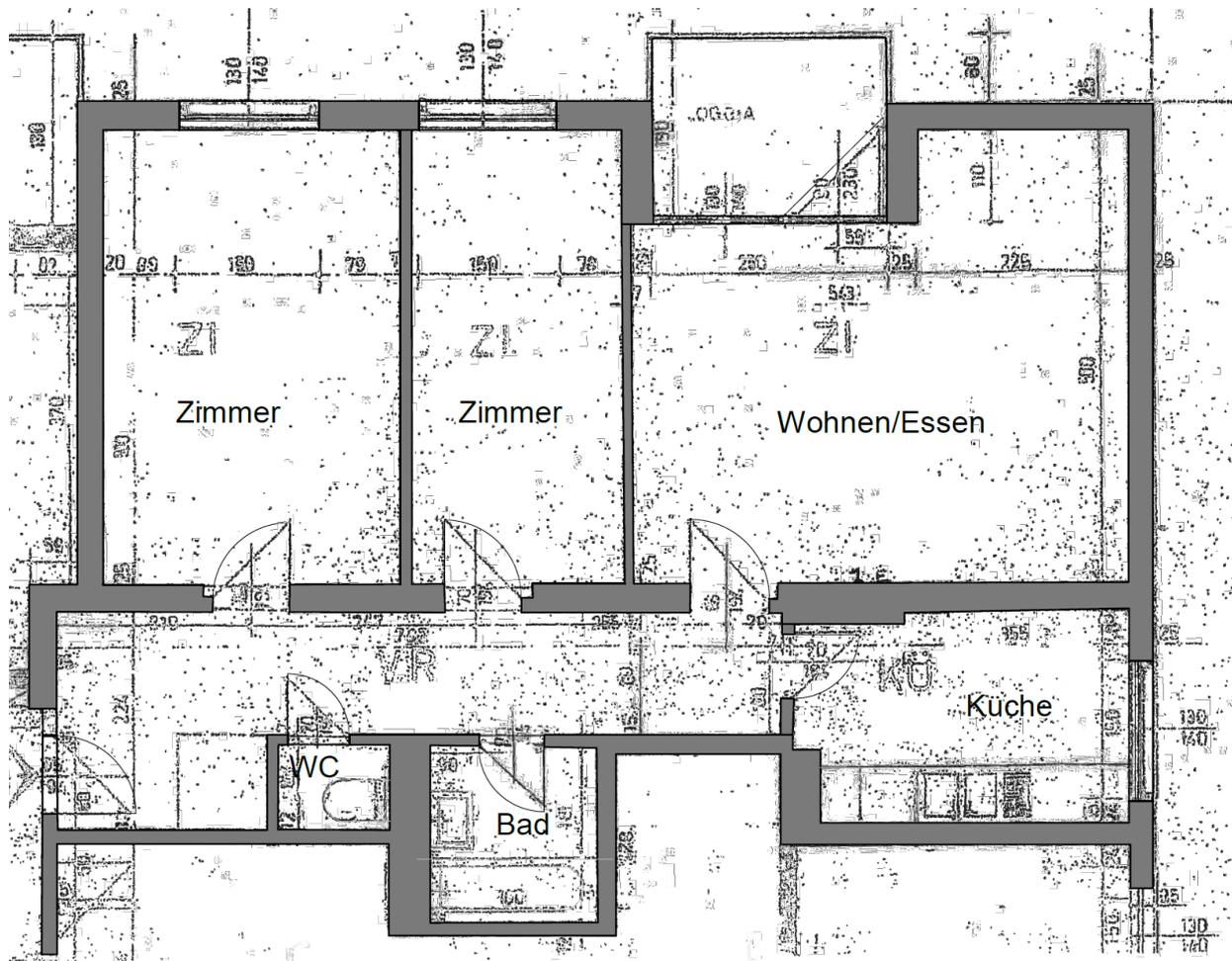
Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß eines Altbaus in zentraler Lage in Amstetten. Sie verfügt über einen Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, eine Loggia, sowie ein Kellerabteil.

Verfügbare Parkflächen befinden sich direkt vor dem Gebäude.

In den letzten Wochen wurde ein neuer Parkettboden in der Küche verlegt, die Lichtschalter getauscht und alle Räume weiß ausgemalt.



## Grundriss:



## Lage: 3300 Amstetten

Amstetten ist eine Bezirksstadt im westlichen Niederösterreich mit günstiger Lage als wichtiger Bahn- und Straßenverkehrsknotenpunkt. Eine unmittelbare Verbindung zur Westautobahn und zur Donau ist gegeben.

Ob Nahversorger, Arzt, Apotheke oder Schulen – alles für den täglichen Bedarf ist von der Wohnung aus fußläufig zu erreichen.

Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein großer, öffentlicher Spielplatz – perfekt zum Austoben für Kinder.



## Kaufpreis:

**Kaufpreis:** € 163.000,- (Verhandlungsbasis)

Bitte beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch nachfolgend angeführte Nebenkosten anfallen (Nebenkosten laut Nebenkostenübersicht des ÖVI):

Grunderwerbsteuer:	3,5 % vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 % vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten
Vertragserrichtungskosten:	je nach Vereinbarung
Vermittlungsprovision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.



## Toplage im Zentrum

Familienfreundliche Umgebung.

Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Irrtum und Druckfehler vorbehalten.

## Kontakt:



Ihre Ansprechpartnerin:

**Anna Simader**

Immobilientreuhänderin

+43 (0) 699 / 180 136 10

[anna.simader@simader-immo.at](mailto:anna.simader@simader-immo.at)

 **SIMADER**  
Mit Liebe zum Eigenheim

Simader GmbH  
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen a.d. Krets  
07227 / 20 531, [anfrage@simader-immo.at](mailto:anfrage@simader-immo.at)