

## **Ebenerdige Eigentumswohnung 2 mit Garten & Terrasse in der Mankerstrasse in Pöchlarn: Erstbezug!**



Blick von Wohnküche gen Garten und Terrasse

**Objektnummer: 0001009976**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	68,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	196,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	117,13 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Reinhard Lembacher**

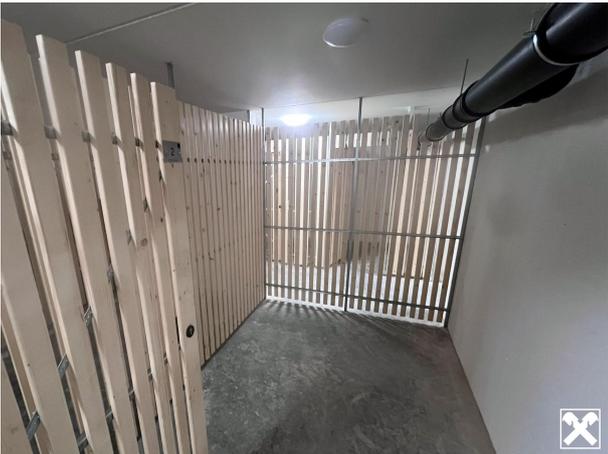
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















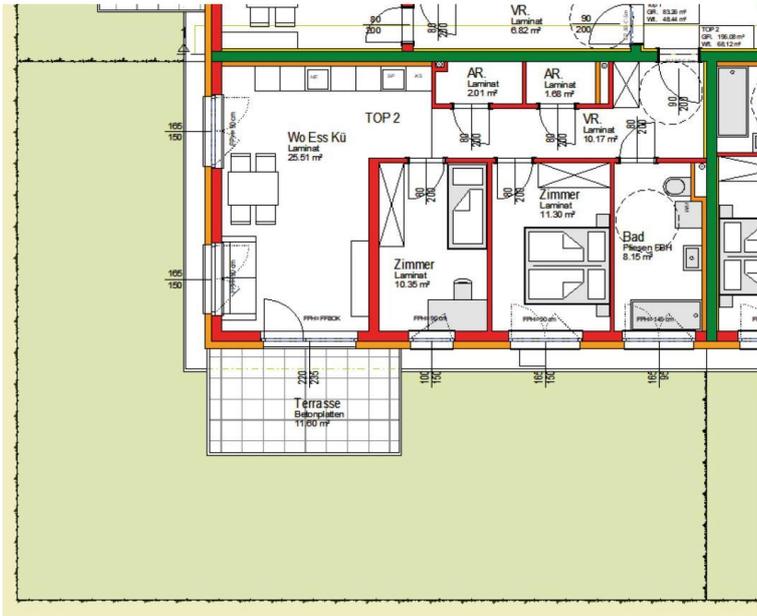








## TOP 2 Erdgeschoß



Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche	Grundfläche
AR.		1,92 m <sup>2</sup>	2,01 m <sup>2</sup>
AR.		1,61 m <sup>2</sup>	1,68 m <sup>2</sup>
Bad		7,91 m <sup>2</sup>	8,15 m <sup>2</sup>
Garten		keine Wohnfläche	117,13 m <sup>2</sup>
Terrasse		keine Wohnfläche	11,25 m <sup>2</sup>
VR.		9,92 m <sup>2</sup>	10,17 m <sup>2</sup>
Wo Ess Kü		25,51 m <sup>2</sup>	25,34 m <sup>2</sup>
Zimmer		10,16 m <sup>2</sup>	10,35 m <sup>2</sup>
Zimmer		11,09 m <sup>2</sup>	11,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche / Grundfläche</b>		<b>68,122m<sup>2</sup></b>	<b>197,362m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Neuwertige Eigentumswohnung mit Garten & Carport in Pöchlarn

In ruhiger Lage von Pöchlarn erwartet Sie diese **moderne Eigentumswohnung** mit **Erstbezug** und großzügigem **Garten (119 m<sup>2</sup>)** – ideal für alle, die Wohnkomfort und Freiraum schätzen.

### Wohnhighlights auf 68 m<sup>2</sup>:

- Große & helle **Wohnküche** mit viel Platz für Kochen, Essen & Wohnen
- **Zwei Schlafzimmer** – perfekt für Familien, Paare oder Home-Office
- **Großes Badezimmer** mit Wanne & WC
- **Zwei praktische Abstellräume** für zusätzlichen Stauraum
- **Geräumiges Kellerabteil**
- **Privater Parkplatz mit Carport**

### Ihr neuer Garten – 119 m<sup>2</sup> zum Entspannen

Ob Sonnenbaden, Gärtnern oder gemütliche Grillabende – der **weidläufige Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten**, um das Leben im Grünen zu genießen, natürlich inklusive Terrasse!

### Top-Lage mit bester Infrastruktur

- **Bahnhof Pöchlarn** – schnelle Anbindung nach St. Pölten, Wien & Linz
- **Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe
- **Arbeitgeber in Ybbs, Wieselburg & Melk** bequem erreichbar
- **Freizeitangebote** wie Donau-Radweg, Stift Melk & Maria Taferl in der Umgebung

### Ihr neues Zuhause wartet!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese **neuwertige Gartenwohnung zum Erstbezug!**

Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre schriftliche Anfrage.