

## **TOP Gartenwohnung mit Terrasse und Garage!**



**Objektnummer: 1331**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4202 Sonnberg im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

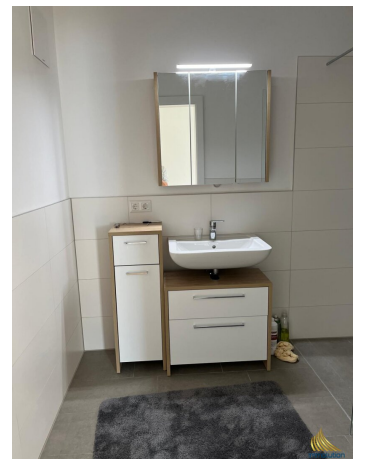
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**









## Objektbeschreibung

### Traumhafte Gartenwohnung in Sonnberg – Erstbezug über der Nebelgrenze!

Genießen Sie modernes Wohnen in sonniger Lage: Diese bezaubernde 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. **72 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige **Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>** und einen **Eigengarten von ca. 60 m<sup>2</sup>**, ideal für entspannte Stunden im Freien oder als Spielparadies für Ihre Kinder.

#### Besondere Highlights:

- **Neubau-Erstbezug** – direkt vom Bauträger!
- Küche bereits im Kaufpreis inkludiert – funktional ausgestattet.
- Ein **Garagenstellplatz (ca. 15 m<sup>2</sup>)** und ein zusätzlicher **Freistellplatz** bieten Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten.
- Wunderschöne Lage **hoch über der Nebelgrenze** – genießen Sie traumhafte Ausblicke und viel Sonnenschein.

#### Perfekte Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten.
- Zwei helle Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können.
- Modernes Badezimmer und separates WC.

#### Top-Lage:

Nur **15 Minuten von Linz entfernt**, verbindet diese Immobilie die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe und Idylle der Natur.

#### Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist perfekt für Paare, junge Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap