

Tolle Wohnung in Toplage Engerwitzdorf



Wohnhaus Vorderansicht

Objektnummer: 3828_469

Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4209 Engerwitzdorf
Baujahr:	ca. 2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,41 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

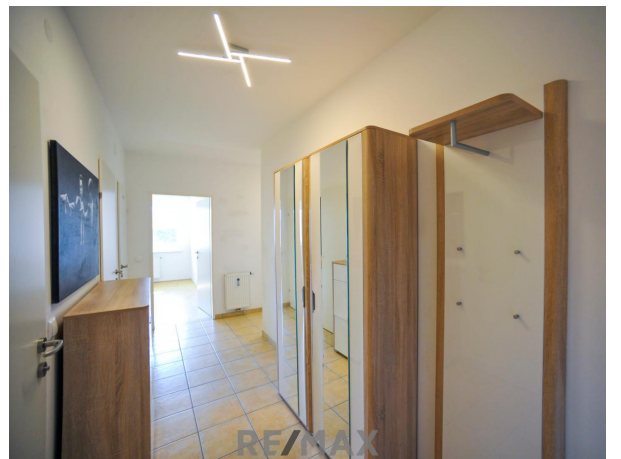
Ihr Ansprechpartner

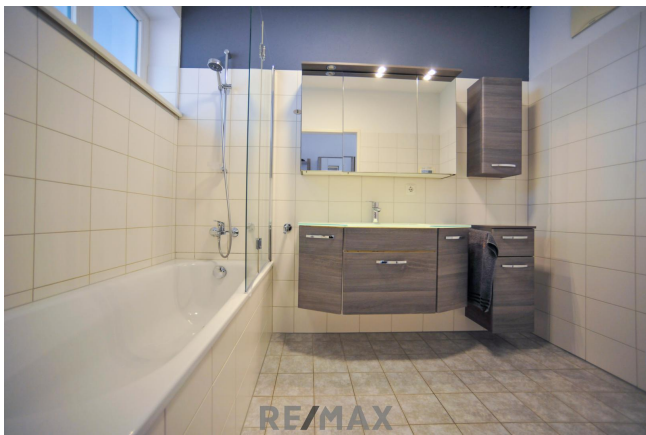


Bettina Krammer

REMAX Joy in Gallneukirchen
Hauptstraße 32
4210 Gallneukirchen







Objektbeschreibung

Toplage Engerwitzdorf Nähe Linz - zentrale ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit überdachter Loggia Diese traumhafte Neubauwohnung befindet sich in einer modernen, zentralen Wohnanlage in absoluter Toplage von Engerwitzdorf. Linz erreichen Sie in wenigen Fahrminuten! Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur ist dieses Eigenheim perfekt für Wohnungssuchende aller Altersklassen. Ärzte, Schulen, Kindergarten, Gemeindeamt, Bank und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Linz und der Nachbarstadt Gallneukirchen machen diese komfortable Wohnung im schönen Mühlviertel zu einem ausgesprochen attraktiven Lebensmittelpunkt. Die südseitige Ausrichtung mit schönem Blick ins Grüne bringt viel Licht und Sonne in die Wohnung. Großzügige und helle Wohnräume, eine wunderschöne, blickgeschützte Loggia, ein eigener Tiefgaragenplatz sowie die geringen Betriebskosten machen diese Wohnung nicht nur zu einem Wohlfühlzu Hause sondern auch zu einem bleibenden Vermögenswert. Ein komfortabler Lift sorgt für einen barrierefreien Zugang. Moderne Energiespartechnologien wie eine Solaranlage und eine steuerbare Wohnraumlüftung sowie eine Klimaanlage im Wohnbereich garantieren komfortables, zeitgemäßes Wohnen. Nur mehr einziehen und wohlfühlen! Die Wohnung ist bereits mit einer modernen DAN-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und einem schönen Bad mit ansprechendem Mobiliar, Spiegelschrank, Duschwand mit Echtglas und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die schöne Wohnung gliedert sich in einen hellen Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang auf die große, überdachte Loggia sowie eine möblierte und moderne Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in das komfortable Bad mit Wanne und Dusche sowie den getrennten WC-Bereich. Ein Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Angebot. Ein Tiefgaragenplatz ist bereits inkludiert, ebenso sind weitere Stellplätze am hauseigenen Parkplatz vorhanden. Die Bushaltestelle für den öffentlichen Anschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. RAUMAUFTeilUNG: * heller Wohn-Essbereich mit ca. 24,26 m² * Küche ca. 8,59 m² * Schlafzimmer ca. 15 m² * Kinderzimmer/Büro ca. 11,42 m² * Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss ca. 5,60 m² * WC-Bereich ca. 1,97 m² * Abstellraum ca. 2,07 m² * Loggia / Balkon teilüberdacht ca. 11,73 m² GUT ZU WISSEN: * zentrale Toplage * große Loggia mit toller Ausblick ins Grüne * Küche möbliert * Bad möbliert * eigener Tiefgaragenplatz und hauseigene Stellplätze * Kellerabteil * Fahrradraum * Wasch- u. Trockenraum * Rücklagenstand per 01.04.2024 mit € 22.952,15 laut Hausverwaltung * Ein Wohnbaudarlehen per 31.12.2024 mit € 36.816,08 laut Land OÖ kann bei Erfüllung der Förderkriterien übernommen werden BILDUNG UND SOZIALES: * Kindergarten 170 m * Volksschule 230 m * Johannes-Kepler-Universität 11 km * Arzt 650 m * Bank 280 m * Bäcker 240 m * Supermarkt 450 m Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich auf IHREN Anruf! Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215 Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her. Bitte haben sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur SCHRIFTLICHE Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel. Nr. bearbeiten können! Der HWB wurde dem vorhandenen Energieausweis entnommen, dieser ist seit 2019 abgelaufen. Explizit weisen wir

daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Fa. RE/MAX Joy als Doppelmakler tätig ist. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 59.0 kW

mebedarf h/(m²a)

f:

Klasse HC

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 0.84

esamten

ergieeffiz

ienz:

Klasse A

Faktor G

esamten

ergieeffiz

ienz: