

**Erstbezug mit 3 Zimmern und eigenem Garten und zwei
Carportstellplätzen**



Objektnummer: 4417/549

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spieldorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4653 Eberstalzell
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	78,28 m ²
Keller:	15,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	325.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

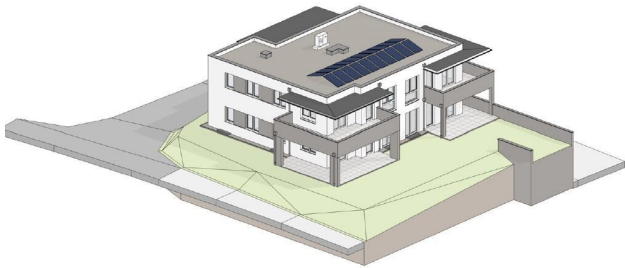
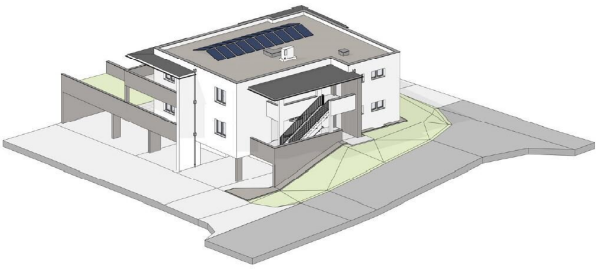


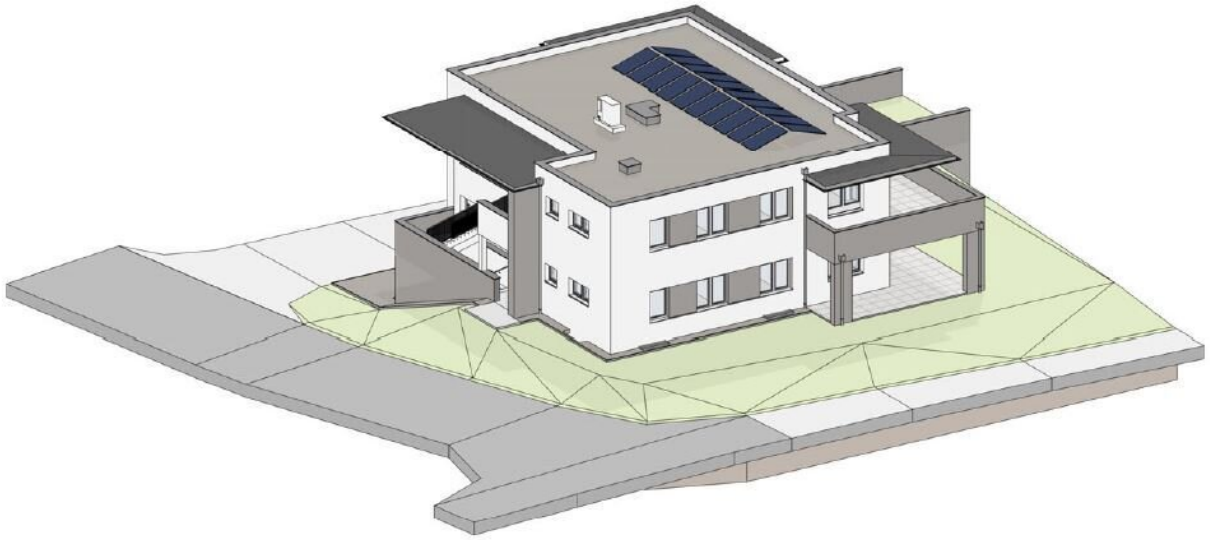
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

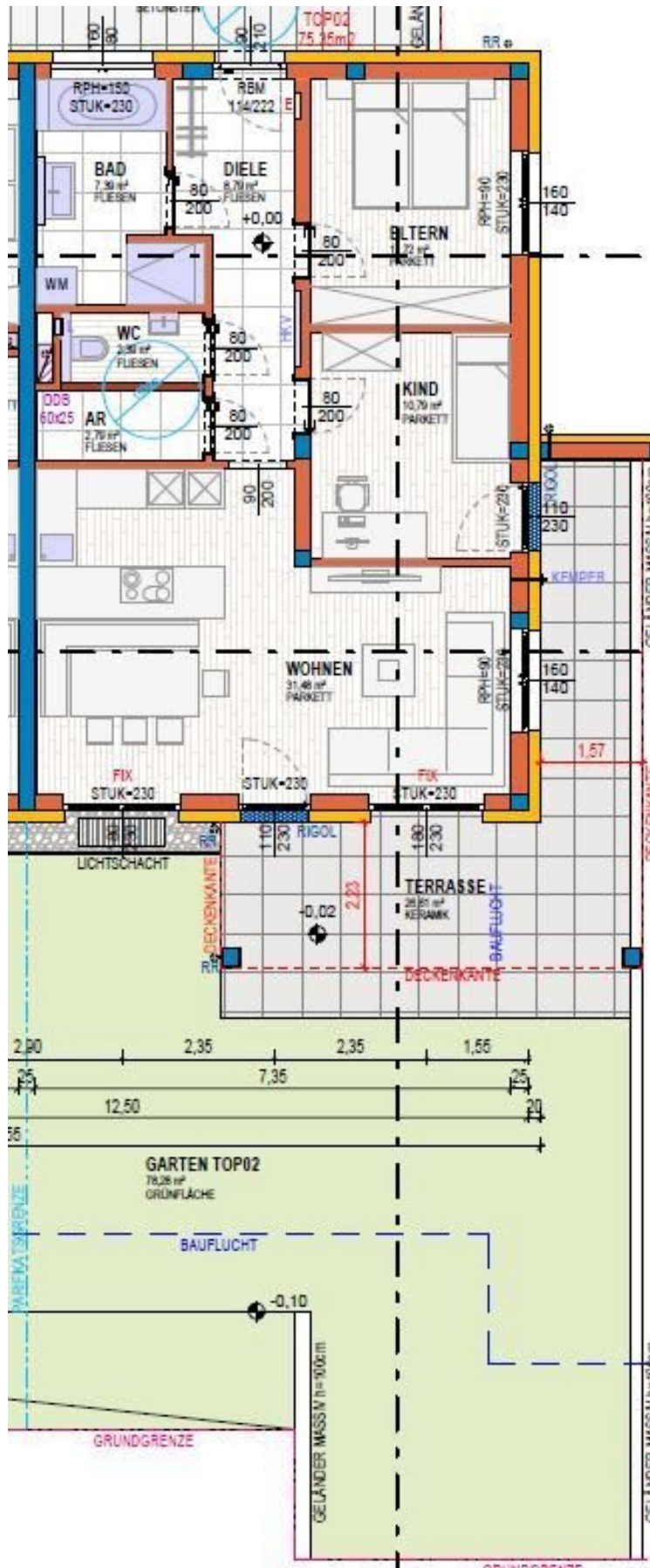
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

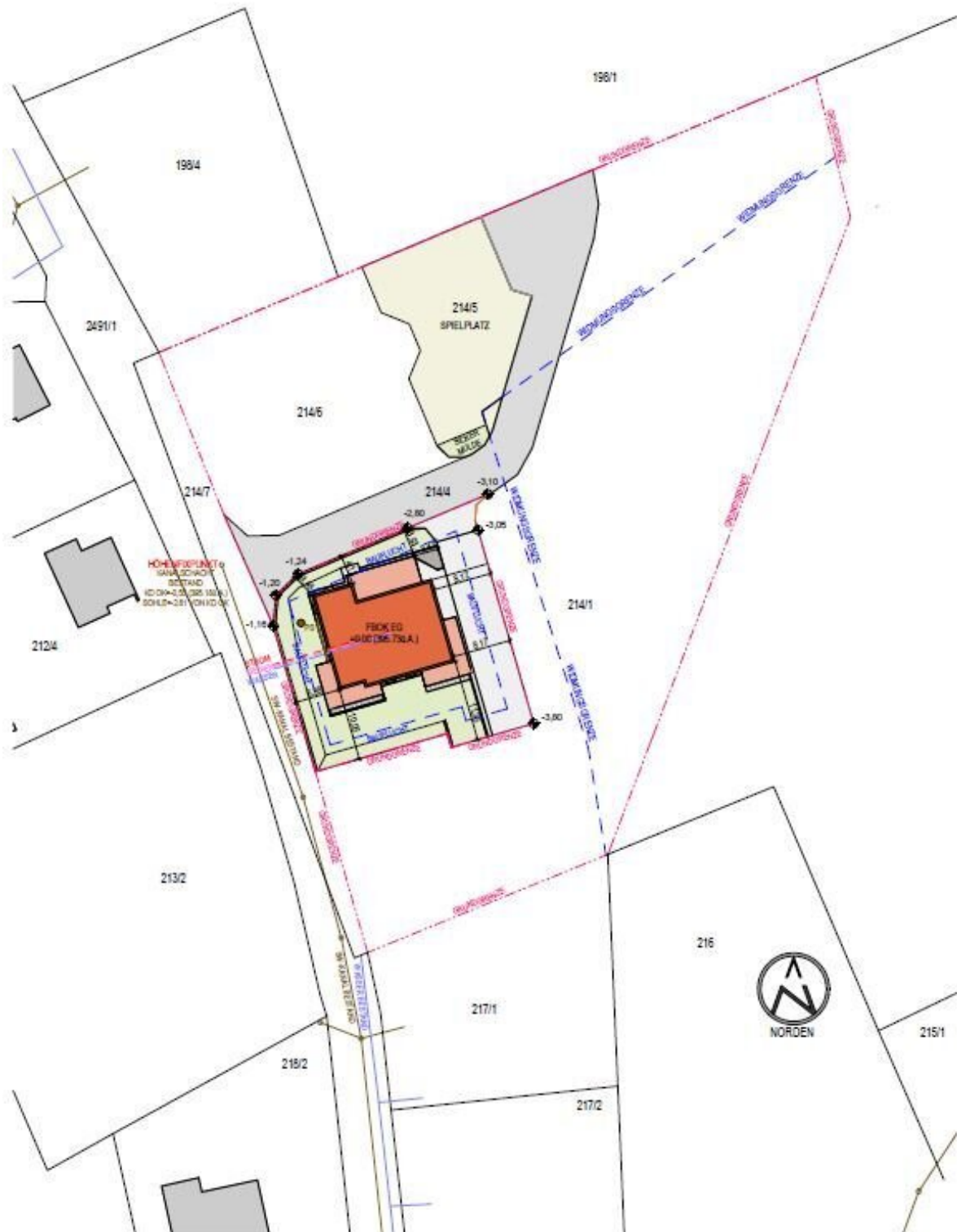
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

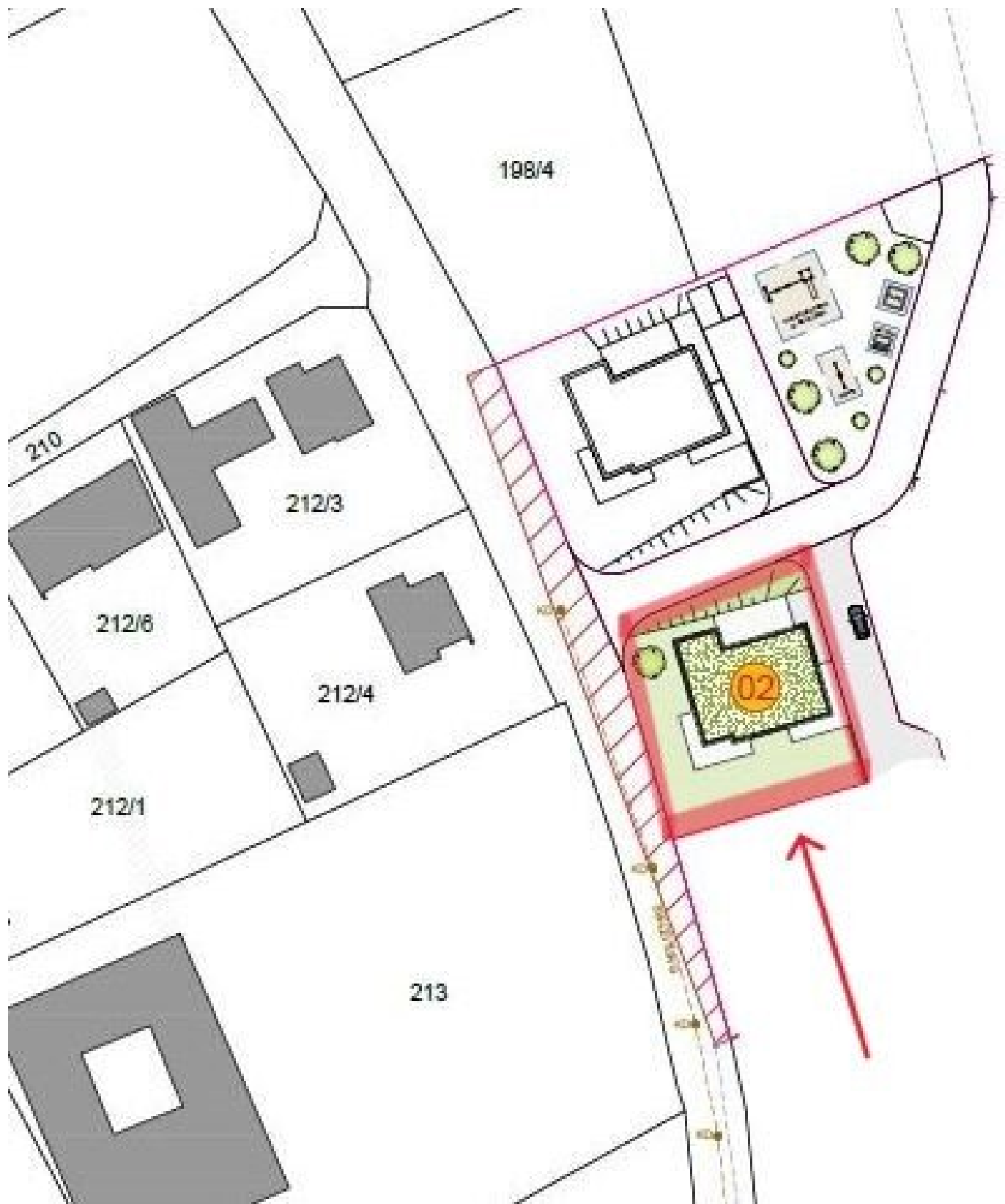






LAGEPLAN M 1:500





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 4653 Eberstalzell, Oberösterreich!

Diese bezaubernde Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen mit 75,35 m² ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Der Kaufpreis von 355.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die Wert auf Qualität und moderne Ausstattung legen.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit drei hellen Zimmern haben Sie genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – sei es als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ein Highlight dieser Gartenwohnung ist der eigene Garten, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch die Möglichkeit, Ihre persönliche grüne Oase zu gestalten. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse mit Blick ins Grüne – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die hochwertige Ausstattung spricht für sich: Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, sodass Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen können.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die zwei Stellplätze, die im Preis inbegriffen sind, sowie Ihr eigener Carport, der nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Eine Busverbindung bringt Sie schnell in die umliegenden Städte und Dörfer, sodass Sie sowohl die Ruhe der Natur als auch die Vorzüge urbanen Lebens genießen können.

Diese Gartenwohnung in Eberstalzell ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder Singles, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich von der harmonischen Atmosphäre und der attraktiven Umgebung inspirieren und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim.

Im Kaufpreis ist der Grundstückspreis nicht inkludiert. Durch einen auf 99 Jahre von der Firma Neuwog abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer ist diese berechtigt, ein Gebäude auf einem fremden Grundstück zu errichten und zu erhalten. Dieses Gebäude ist dann sowohl veräußerbar als auch vererbbar. Durch die Eintragung im Grundbuch bietet ein Baurecht hohe Rechtssicherheit. Der Baurechtszins (entspricht einer Miete für das Grundstück) wird direkt von der Hausverwaltung an den Grundstückseigentümer

überwiesen. Dafür wird zusätzlich zu den Betriebskosten 1 EUR/m² und Monat eingehoben.

Zögern Sie nicht, denn solche Gelegenheiten sind rar! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.100m

Apotheke <5.225m

Kinder & Schulen

Schule <1.775m

Kindergarten <1.900m

Nahversorgung

Supermarkt <2.300m

Bäckerei <1.975m

Einkaufszentrum <7.475m

Sonstige

Bank <1.850m

Geldautomat <1.850m

Post <2.075m

Polizei <7.600m

Verkehr

Bus <775m

Bahnhof <4.375m

Autobahnanschluss <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap