

**Wohnen im Zentrum mit ca 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
schönster Aussicht!**



**Objektnummer: 4417/455**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernsteiner Straße 19
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,78 m <sup>2</sup>
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	81,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,92
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078





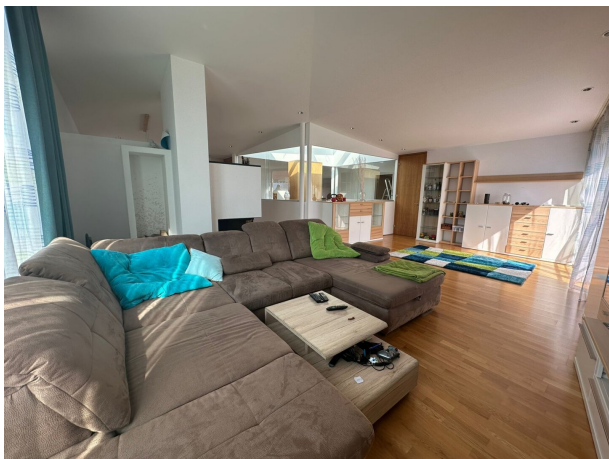




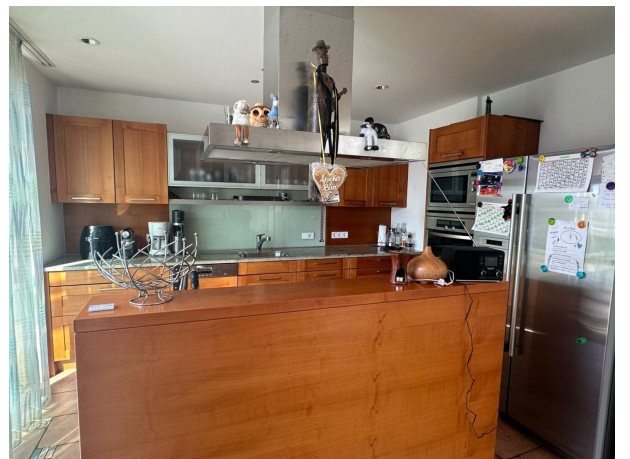


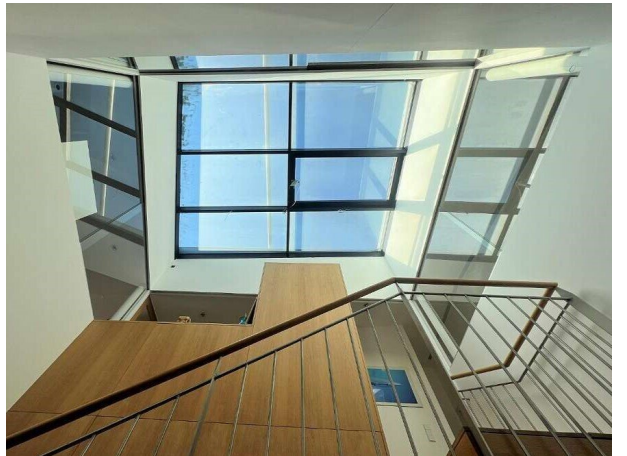




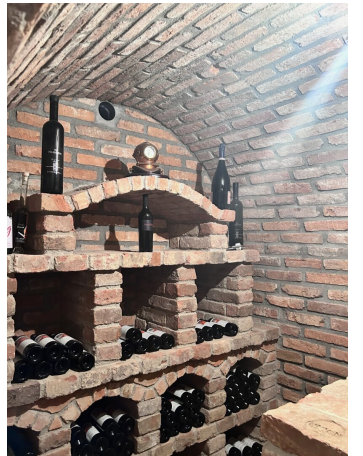


















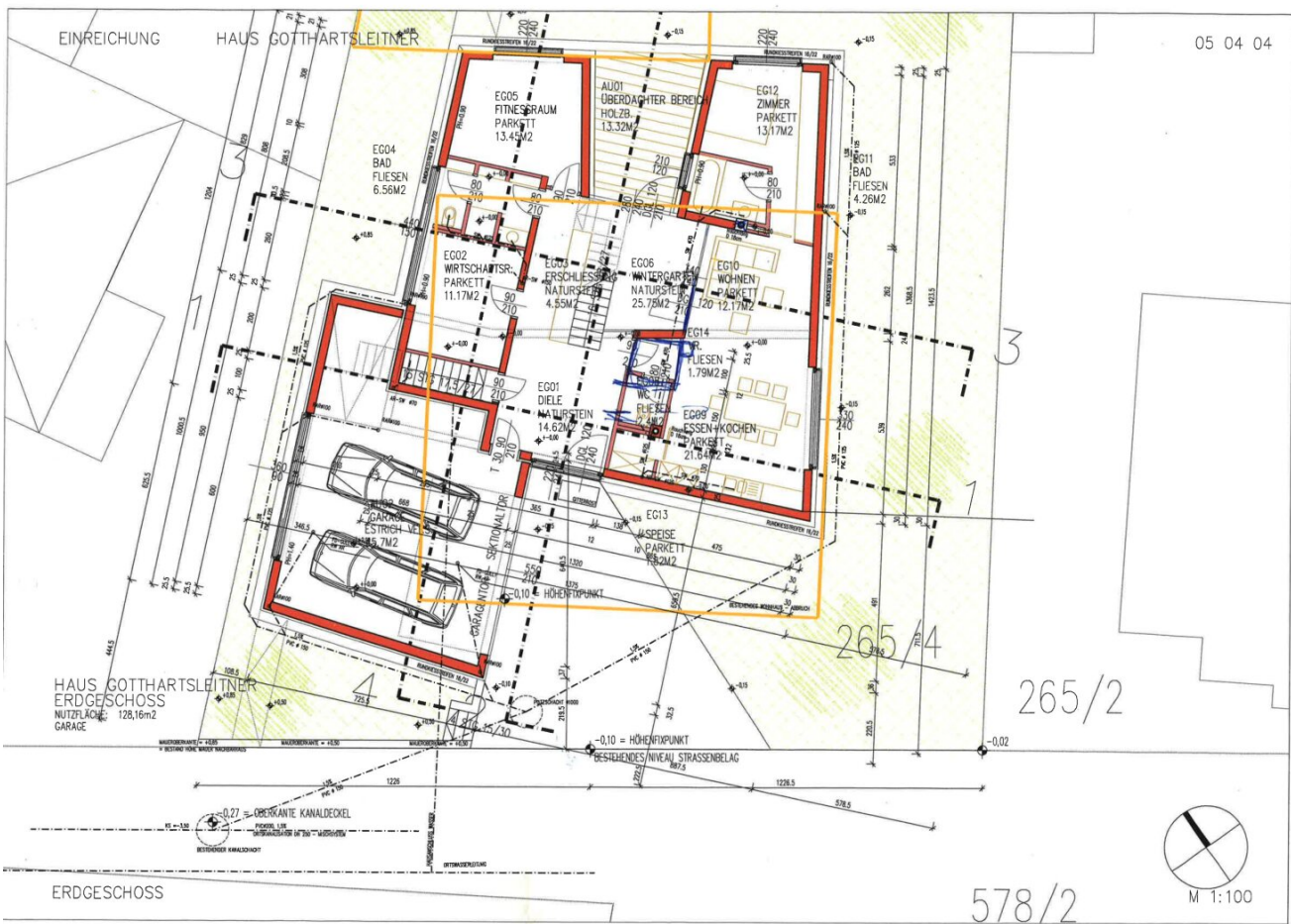




EINREICHUNG

HAUS GOTTHARTSLEITNER

05 04 04

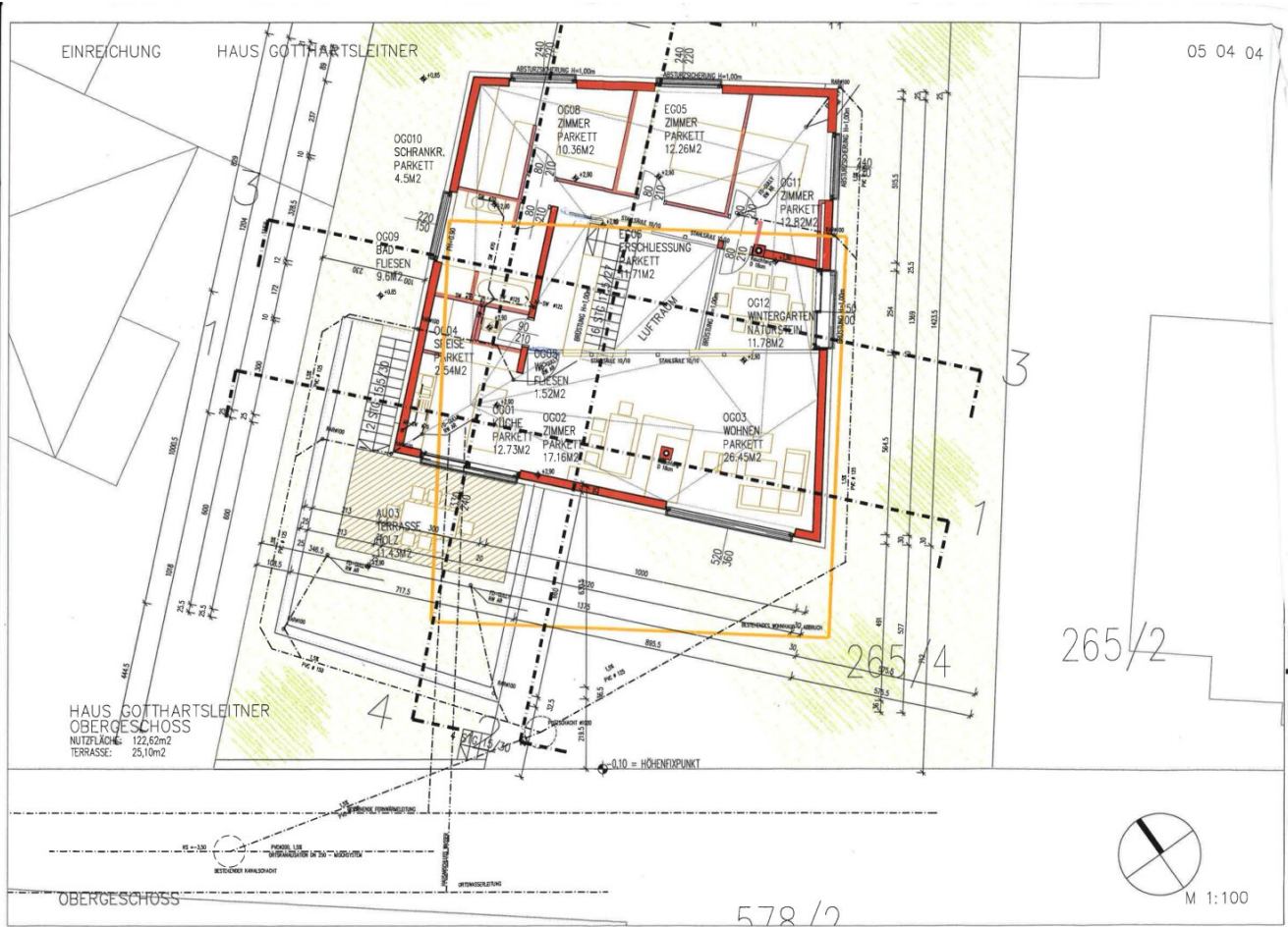


EINREICHUNG

HAUS GOTTHARTSLEITNER

05 04 04

HAUS GOTTHARTSLEITNER  
OBERGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE: 122,62m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 25,10m<sup>2</sup>



M 1:100

578 / 2



EINREICHUNG

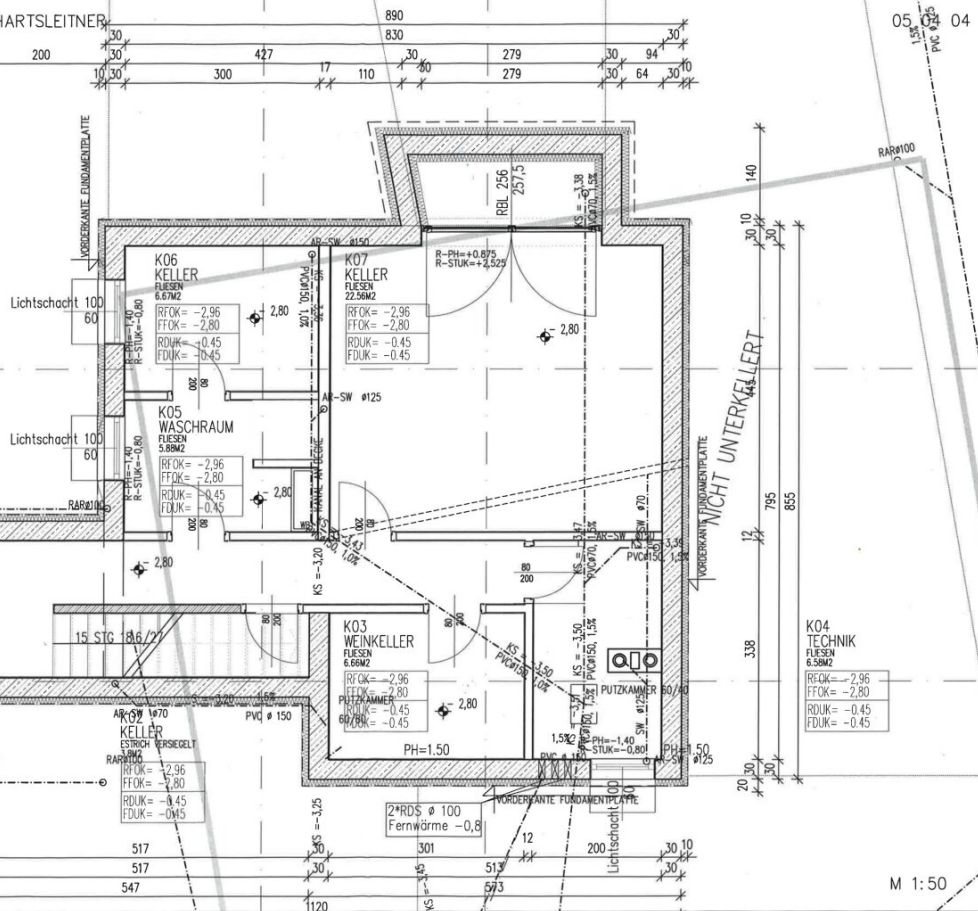
HAUS GOTTHARTSLEITNER

05 04

3  
GOTTHARTSLEITNER  
GESCHOSS  
81,3m<sup>2</sup>

K01  
ERSCHLISSUNG  
ESTRICH VERSEIgelt  
9,29m<sup>2</sup>  
RFOK = -2,96  
FFOK = -2,80  
RDUK = -0,45  
FDUK = -0,45

KELLERGEHOSS

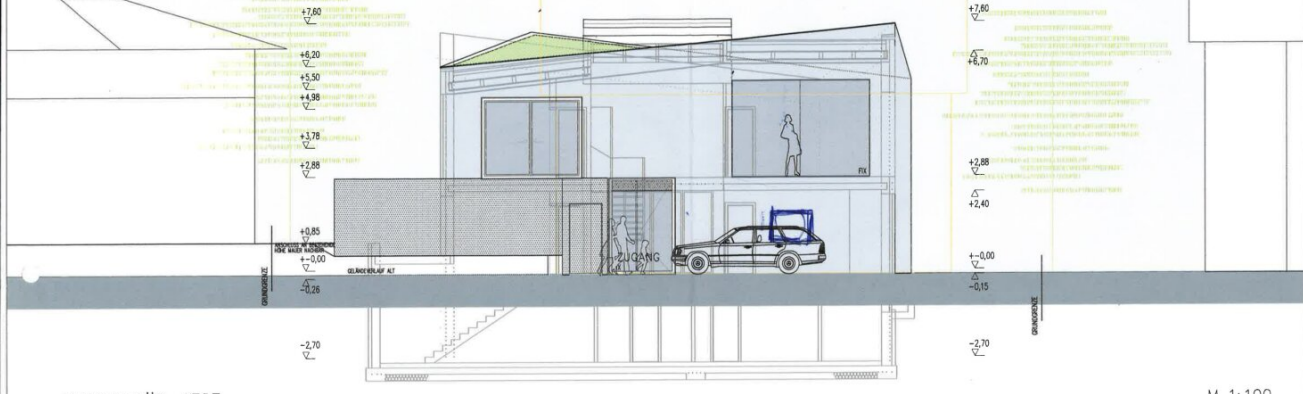


M 1:50

EINREICHUNG

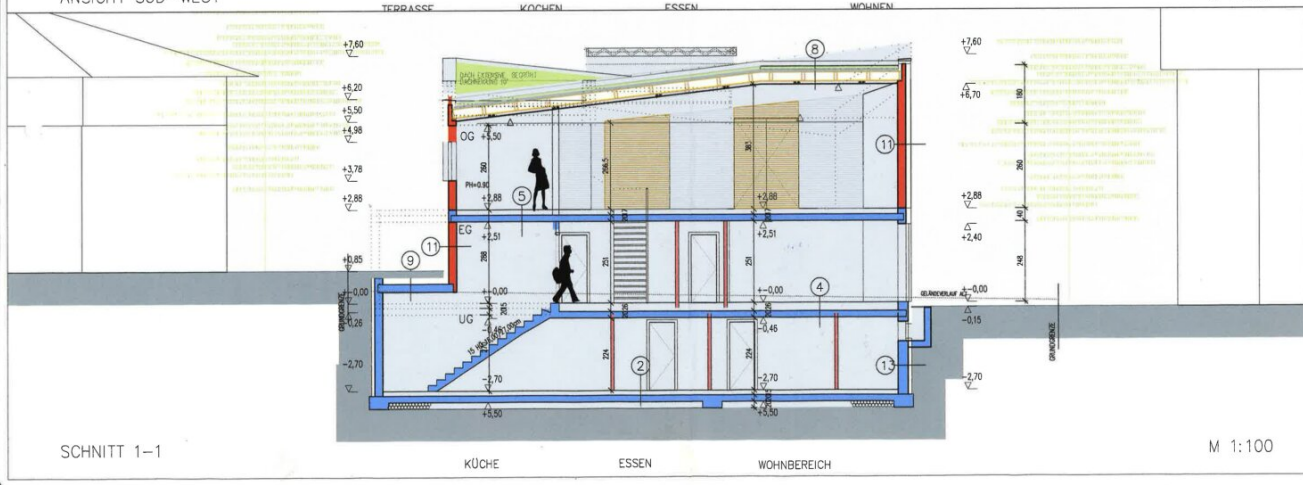
HAUS\_GOTTHARTSLEITNER

05 04 04



ANSICHT SÜD-WEST

M 1:100



SCHNITT 1-1

M 1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Kirchdorf an der Krems in Oberösterreich - hier erwartet Sie Ihr neues Traumhaus! Dieses moderne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer großzügigen Fläche von 250.78m<sup>2</sup> alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Gemütlichkeit umgeben sein. Der Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet und führt Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich. Hier können Sie sich entspannen und vom stressigen Alltag abschalten. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen dem Raum ein elegantes und modernes Ambiente.

Von hier aus haben Sie auch Zugang zur Terrasse, die Sie mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft verwöhnt. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, ein gutes Buch lesen oder gemütlich mit Freunden und Familie grillen. Die perfekte Oase zum Entspannen und Abschalten.

Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt auch an kalten Tagen für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima.

Das Haus verfügt über insgesamt drei großzügige Schlafzimmer, die alle viel Platz und Privatsphäre bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Hier können Sie in Ruhe entspannen und den Stress des Alltags vergessen.

Die Immobilie bietet außerdem eine große Garage, in der Sie Ihre Autos sicher unterbringen können. Auch für zusätzlichen Stauraum ist gesorgt, sodass Sie sich hier keine Gedanken mehr über Platzprobleme machen müssen.

Die Lage der Immobilie ist einfach perfekt. Sie haben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderschönen Haus in Kirchdorf an der Krems und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie wird Sie begeistern und Ihnen ein neues Zuhause bieten, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Zögern Sie nicht länger und lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <375m

Klinik <650m  
Krankenhaus <450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <3.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <375m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <375m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Autobahnanschluss <3.475m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap