

## **EG schon aufgemauert! Modernes Wohnglück in Micheldorf - Haus 1 Gartenwohnung**



**Objektnummer: 4417/459**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bader-Moser-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf in Oberösterreich
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	68,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	405.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Altmüller

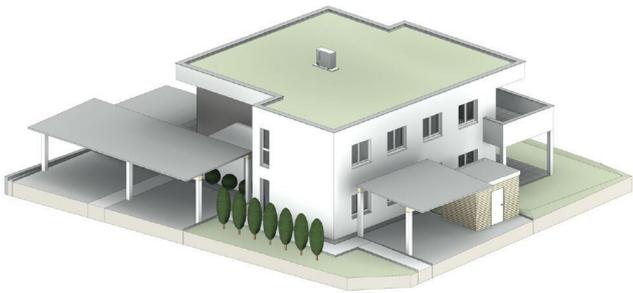
NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

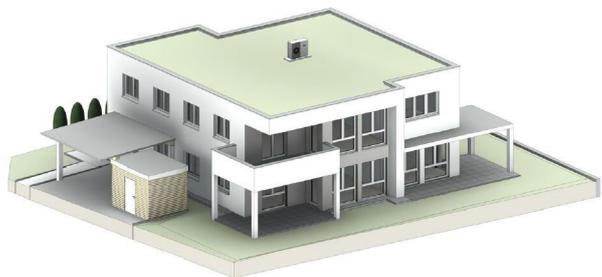
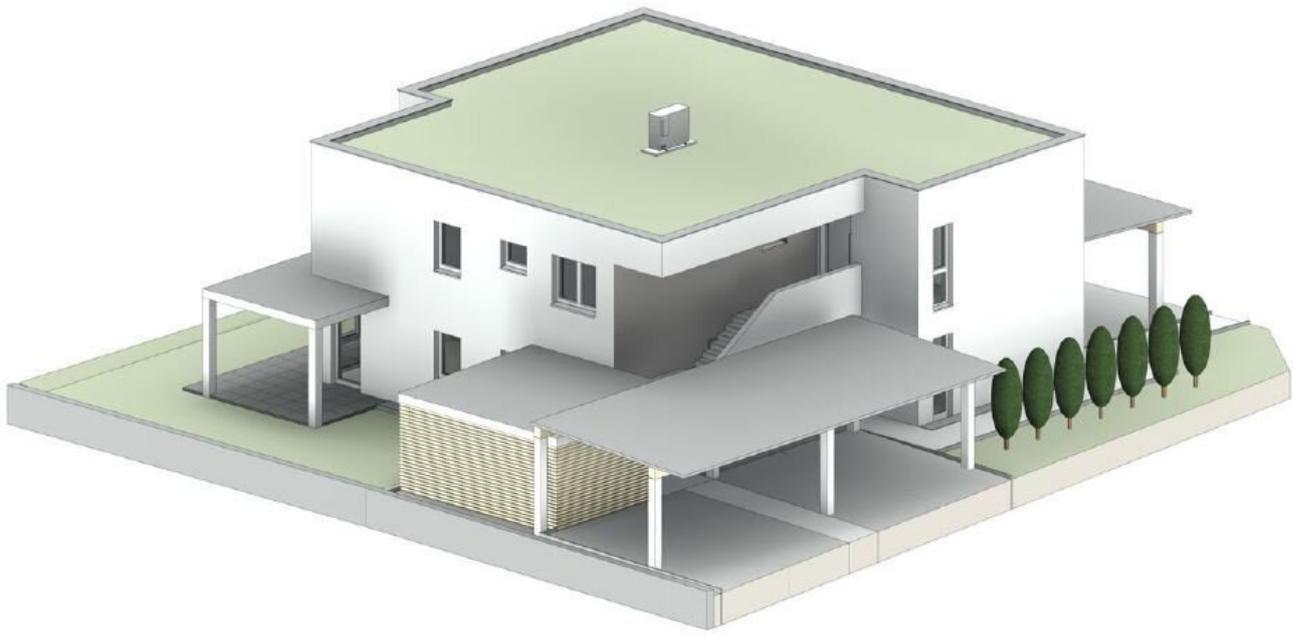
T +43 7227 2005340  
H +43 676 3388238

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





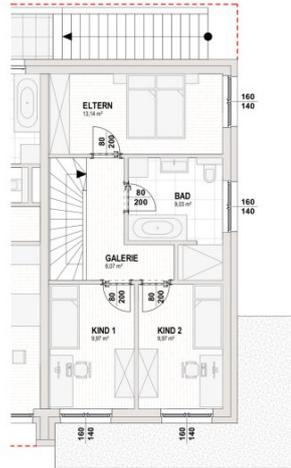
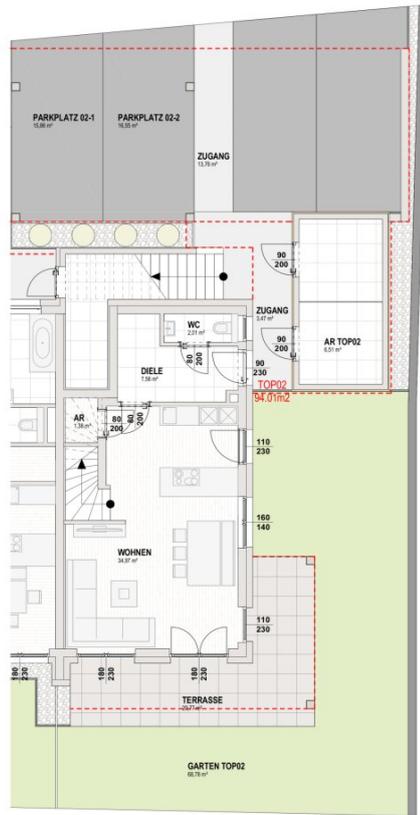




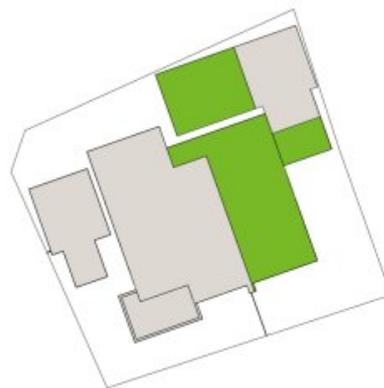




MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE  
GRUNDRISS HAUS01 TOP02



MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE  
LAGEPLAN HAUS01 TOP02



MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE LAGEPLAN GESAMT



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Micheldorf in Oberösterreich!

Sie sind auf der Suche nach einer modernen, hochwertigen Immobilie in einer ruhigen und idyllischen Lage? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und bietet Ihnen somit den Vorteil eines Erstbezugs. Mit einer Gesamtfläche von 94,10m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 405.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der Lage mehr als angemessen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der Ihnen als Eigentümer exklusiv zur Verfügung steht. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten oder einfach nur die Sonne und Ruhe genießen. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Sie haben zwei Stellplätze direkt vor der Wohnung zur Verfügung, davon ein Carport. So müssen Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen und haben Ihre Fahrzeuge immer in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Die Böden sind mit Fliesen und Parkett versehen und verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Besonders hervorzuheben ist der Südbalkon bzw. die Südterrasse, die Ihnen den ganzen Tag über Sonne und Licht schenken.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche. So haben Sie die Wahl, ob Sie ein entspannendes Bad nehmen oder schnell unter die Dusche springen möchten. Auch hier wurde auf hochwertige Materialien und eine moderne Gestaltung geachtet.

Die Lage der Wohnung lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün. Dennoch sind Sie gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und Bahnhof. Auch der Flughafen ist innerhalb kurzer Zeit erreichbar. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Eine Apotheke, eine Schule und einen Supermarkt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Gartenwohnung in Micheldorf in Oberösterreich bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Wohnen brauchen. Lassen Sie sich von der hochwertigen

Ausstattung und der ruhigen Lage begeistern und werden Sie Teil dieser attraktiven Wohnanlage. Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <100m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <3.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <6.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <3.250m

### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Polizei <3.125m  
Post <3.175m

### **Verkehr**

Bus <375m  
Autobahnanschluss <4.625m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap