

**NEUBAU - ANLEGERWOHNUNG IN BEGEHRTER  
GRÜNLAGE MIT BALKON !**



TITELBILD (4)

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0130**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4595 Waldneukirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	39,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	159.390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner

**OFFICE IMMOMAKLEREI**

T +436642279874 436767530435

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

RUHE - NATUR - MODERN - TERRASSE - SCHLÜSSELFERTIG Zum Verkauf steht eine Obergeschosswohnung des modernen und ansprechenden Wohnprojekts in begehrter Ruhelage von Waldneukirchen. Das innovative Wohnprojekt verfügt über 7 schlüsselfertige Wohneinheiten mit unterschiedlichem Platzangebot, sowie Ausstattung und warten auf ihren Erstbezug. Diese geräumige 2 Zimmer - Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> und bietet sich somit optimal für einen 1-2 Personenhaushalt an. Die durchdachte Raumaufteilung und die verbauten Glaselemente sorgen für großzügige, helle Räume und Wohlbefinden. Das Wohnhaus ist in Massiv- und Trockenbauweise errichtet und bietet dadurch eine solide Bauqualität und ein angenehmes Raumklima. Für die Bodenbeläge wurden hochwertige Fliesen und Parkett in Eiche verwendet, welche für ein sehr ansprechendes Erscheinungsbild, wie auch ein angenehmes Gefühl beim Begehen sorgen. Ein besonderes Highlight ist die große, nordöstlich ausgerichtete Terrasse, auf der Sie schon Morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen können und gut gelaunt in den Tag starten. Für die angenehme Wärme an kühleren Tagen sorgt eine Fußbodenheizung welche mittels effizienter Luft-/Wasserpumpe gespeist wird. Ihre Fahrzeuge finden in der offenen Garage wie auch auf einem Frestellplatz, welche separat erworben werden können, ihren Platz. Für genügend Stauraum ist mit Ihrem eigenen geräumigen Kellerabteil ebenfalls gesorgt. Hier gehts zur Projekt-Website: <https://www.bertholm31.at/> Für eine Terminvereinbarung zur Besichtigung freuen wir uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen. Ihr IMMOMAKLEREI-Team