

**OPEN HOUSE 18.10.2024 14:00 - 17.00 Uhr WOHNEN IN  
BEGEHRTER GRÜNLAGE - MODERNES EIGENTUM ZUM  
WOHLFÜHLEN ! TOP 1**



Wohnküche

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0084**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4595 Waldneukirchen                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,86 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,34 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 26,21 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,48 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>                    | 236.250,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Leitinger**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +43 6642279874 35  
H +43 676 753 04 35

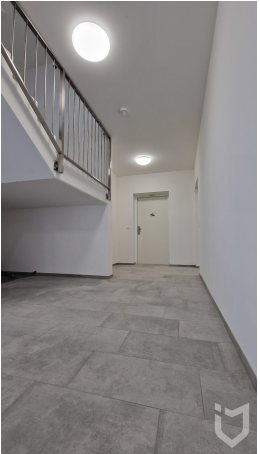
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











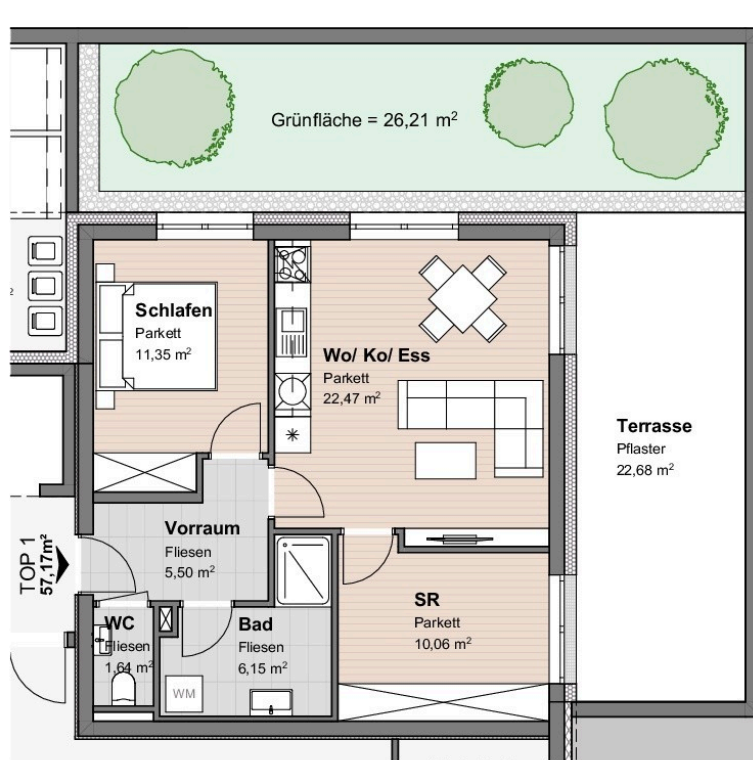




-WOHNHAUSANLAGE WALDNEUKIRCHEN-

WOHNUNG - TOP 1

Planstand 20.07.2020



Wohnfläche = 57,17m<sup>2</sup>

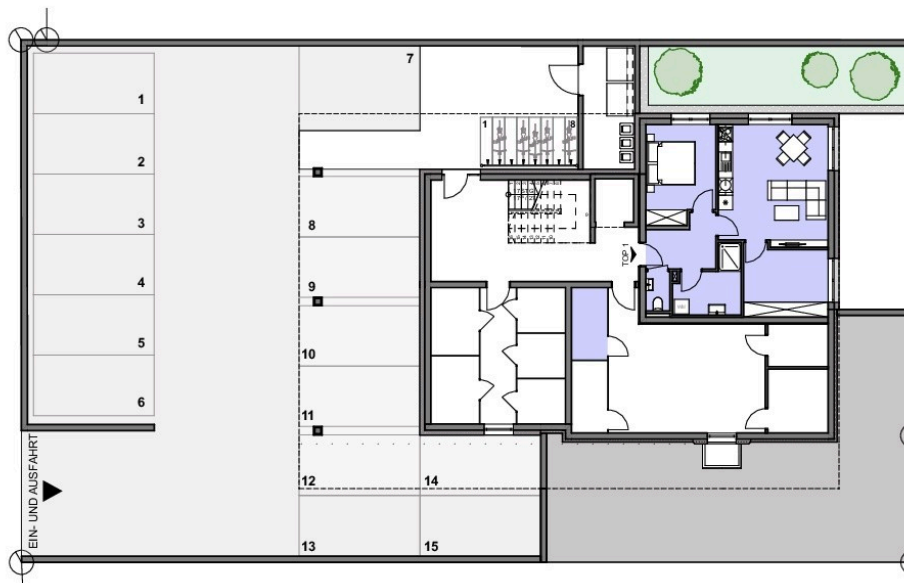
Terrasse = 22,68m<sup>2</sup>

Garten = 26,21m<sup>2</sup>

AR im EG = 4,48m<sup>2</sup>

GRUNDRISS M=1:100

0 5m



ÜBERSICHT EG M=1:250



## Objektbeschreibung

RUHE - NATUR - MODERN - TERRASSE - EIGENGARTEN - 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 3 Zimmer - Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und bietet sich somit optimal für Familien 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 der Eigengarten und die große, südöstlich ausgerichtete Terrasse wo 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-/Wasserwärmepumpe 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