

6 NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALDBURG BEI FREISTADT III GRÜN-RUHE-LAGE III SCHLÜSSELFERTIG



Garten und Terrasse Top 3

Objektnummer: 392

Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,76 m ²
Gesamtfläche:	141,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,09 m ²
Keller:	6,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Kaufpreis:	338.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







FINANZIERUNGS- BERATUNG

>> **KOSTENFREIE
ERSTBERATUNG**

>> **AKTUELLE
FIXZINS-
KONDITIONEN**

25 Jahre >> ab 3,35%



BERNHARD WOLFSEGGER

Mitterfeld 21, 4230 Pregarten
Mobil: +43 / 699 / 134 133 16
office@bernhardwolfsegger.at
www.bernhardwolfsegger.at

Ihr Partner für maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen
die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.

Mit einer breiten Auswahl an Angeboten,
persönlicher Beratung und maßgeschneiderten
Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu
Ihnen passt.

>> **Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches
Gespräch – gemeinsam realisieren wir Ihre
Pläne!**

• FINANZIERUNGSBERATUNG

Als Experte für Finanzierungen mit 35 Jahren
Berufserfahrung, verhandle ich für Sie den besten
Kredit.

• IMMOBILIENTREUHÄNDER (Makler)

Immobilienberatung in Kooperation mit marktwert
Immobilien, Hr. Gilbert Kagerer, MBA.
www.immobilien.marktwert.co.at

marktwert

Vermarktungspläne

EG Top 03

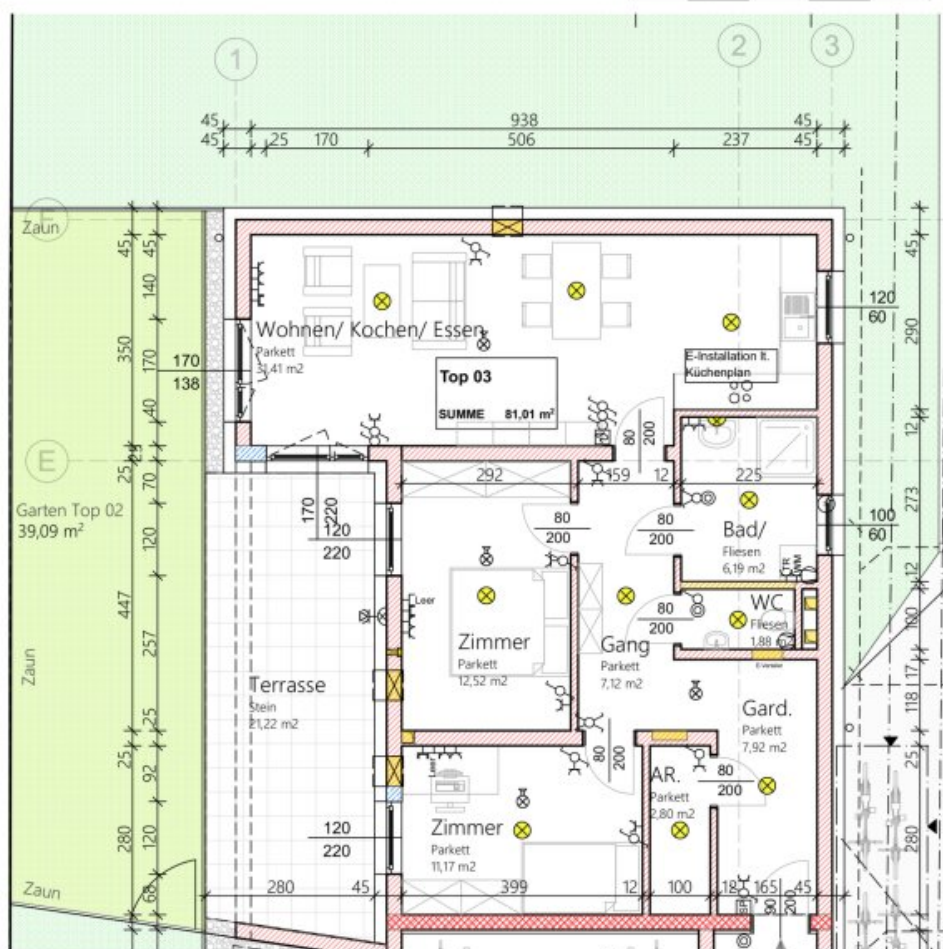
Top 03: Erdgeschoss

WNF: 81,01m²

Terrasse: 21,22m²

Eigengarten: 39,09m²

0 1m 5m



- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Serienschalter
- Steckdose
- Außensteckdose
- Datendose
- TV
- Brandmelder
- Deckenauslass
- Wandauslass
- Taster
- Zeitschalttaster
- Gegensprechanlage
- Thermostat
- Wohnraumlüftung
- Abluft
- Kemperventil

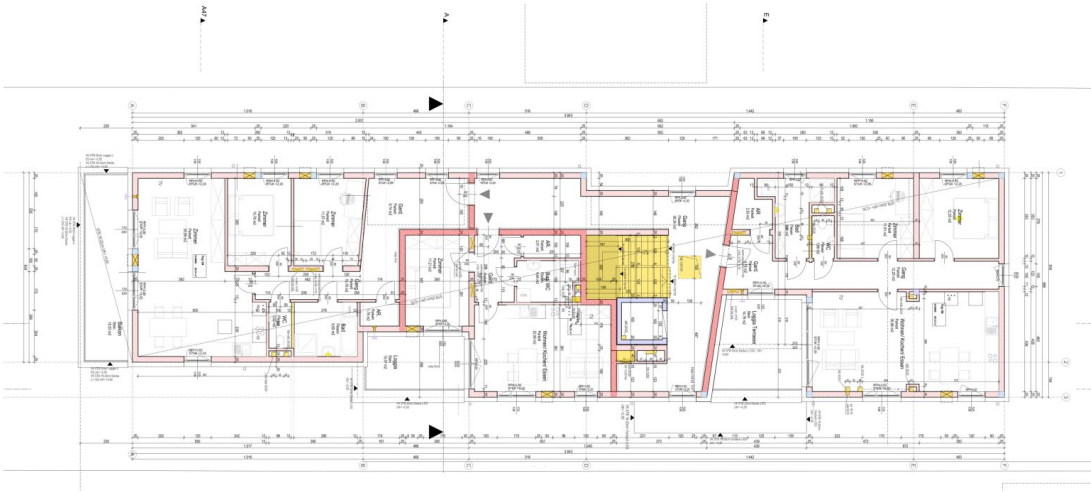
Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

01.04.2024



Singer

AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU

Waldburg BA2

Real2IT Immobilien GmbH
Trapezoid Straße 61, 4230 Proppertin

Objekt: _____

Blatt: _____

1. Maßstab: 1:1000 (Ausschnitt 1:100)

2. Projekt: _____

3. Datum: _____

Zust.	Struktur	Stütz- und Festlagerelemente
Bauwerk	Regelwerk	Stütz- und Festlagerelemente
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelemente
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelemente
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelemente
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelemente

KOTEN PRÜFEN NATURMASSE NEHMEN!

Gezeichnet: _____ Datum: 2024.02.20

Überprüft: _____

Projekt: _____

Objekt: _____

Blatt: _____

1. Maßstab: 1:1000 (Ausschnitt 1:100)

2. Projekt: _____

3. Datum: _____



Objektbeschreibung

WOHNEN IM GRÜNEN II ROHBAU FERTIGGESTELLT II ÜBERGABE CIRCA FRÜHJAHR 2025

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wird vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wird hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume wird bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Etwaige Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang) können noch berücksichtigt werden (sofern bautechnisch durchführbar).

Jeder Einheit wird ein Kellerabteil zugeordnet und Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) sowie Freistellplätze (€ 5.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg
- großzügige Freiflächen je Wohnung
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte

- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

WICHTIGER HINWEIS:

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

Beschreibung Wohnung Top 3 im EG:

Wohnfläche

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	31,41 m ² mit Ausgang in den Garten
BAD MIT FENSTER	6,19 m ²
WC	1,88 m ²
VORRAUM/GARDEROBE	14,90 m ²
ZIMMER	11,17 m ² mit Ausgang in den Garten
ZIMMER	12,41 m ² mit Ausgang in den Garten
ABSTELLRAUM	2,80 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca. 80,76 m²
WEST-TERRASSE	ca. 21,21 m²
WEST-EIGENGARTEN	ca. 39,09 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 6,04 m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.