

**\*\*\*Erstbezug\*\*\* Komfortable Gartenwohnung für Familien:  
Barrierefrei und gemütlich zugleich**



Wohn- /Koch- /Essbereich

**Objektnummer: 3849\_122**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4224 Wartberg ob der Aist
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz







RE/MAX

## Objektbeschreibung

\*\*\*Erstbezug\*\*\* Komfortable Gartenwohnung für Familien: Barrierefrei und gemütlich zugleich  
Sind Sie auf der Suche, nach einer Wohnung die nicht nur aktuell zu Ihrem Leben passt, sondern Ihnen auch "beim Älter" werden als geeignetes zuhause dient? Dann haben wir genau die richtige Wohnung für Sie. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Erdgeschoss, einer 2023 neu erbauten Wohnanlage mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Um alle Bereiche der Wohnanlage barrierefrei zu erreichen, ist diese mit einem Lift ausgestattet. HARDFACTS: - Neubau - günstige Betriebskosten - energie-effiziente Bauausführung - Komfort-Lüftsystem in Einzelraumlüftung - Fußbodenheizung mit Erdwärmepumpe - Klimaanlage - Raffstore bei Fenstern und Fenstertüren mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung - Fenster mit Isolierverglasung - 4-Raumwohnung - etwa 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 19 m<sup>2</sup> Terrasse - ca. 174 m<sup>2</sup> Gartenfläche - durchdachtes Wohnkonzept & ideale Raumaufteilung - großzügiger Wohnbereich - Schrankraum - 2 Badezimmer/ 2 WC - Abstellraum vor der Wohnung - sehr gute Infrastruktur - ideale Lage  
Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 33.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: B

mebedarf:

Faktor Gesamte Energieeffizienz: 0.56

nergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamte Energieeffizienz: A+

esamtenergieeffizienz:

izienz: