

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**



perfekt geschnittene Gartenwohnung

**Objektnummer: 1616\_2627**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Graßegger**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 17









## Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung mit idyllischem Garten bietet höchsten Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt. Kirchdorf an der Krems ... die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirk mit nicht ganz 56.000 Einwohnern. Mit Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht und Landeskrankenhaus das Verwaltungszentrum im südlichen Oberösterreich. Darüber hinaus aber auch die Stadt mit den wichtigsten Nahversorgern für den Großraum.... die kleine große Stadt mit derzeit etwas mehr als 5.476 Einwohnern eine der jüngsten und flächenmäßig kleinsten Bezirkshauptstädte in Oberösterreich. Mit nahegelegenen Autobahnanschluss in Inzersdorf und Schnellbahnverbindung nach Linz verkehrstechnisch bestens an den oberösterreichischen Zentralraum angebunden; Der Standort ... für die ehemalige Kremstalkaserne war gut gewählt. Gerade einmal einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und doch etwas abseits. In ruhiger und sonniger Stadtrandlage ist das Kirchdorfer Naherholungsgebiet in den Kremsauen nur wenige Gehminuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist nahezu ideal, der Stadtplatz, der Bahnhof und die Verwaltungseinrichtungen wie die Bezirkshauptmannschaft fußläufig zu erreichen. Wichtigste Nahversorgung ohne Querung der Bundesstraße möglich. Beste Ausbildung und Kinderbetreuung mit Volks- und neuer Mittelschule, Schulzentrum, Kindergarten und Hort. Sämtliche notwendige Verwaltungseinrichtungen sind in der Bezirkshauptstadt vorhanden. Die Wohnung Top 2 großzügiges über alle Geschosse reichendes Foyer mit Treppenhalle und Lift; perfekt geschnittene Gartenwohnung bestehend aus: Vorraum, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, getrenntes WC, praktischen Abstellraum; einem Schlafzimmer und einer top modernen Küche mit harmonischen Übergang in den Wohn-Essbereich; von hier geht´s auf die Terrasse in den rund 43m<sup>2</sup> liebevoll angelegten Garten - ein echtes Highlight; umgeben von einer Buchenhecke - Ihre Entspannungszone; zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, sowie ein Kellerabteil, als auch eine Gemeinschafts- Waschküche, Abstell- bzw. Trockenraum und Fahrradraum; Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung in den Räumen sorgen für ein angenehmes und gesundes Raumklima; Machen Sie diese Gartenwohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 29.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.79

effizienz:

Klasse Faktor GesamA

energieeffizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt  
und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.