

**Neues Projekt in Kirchdorf - jetzt Eigentumswohnung in  
Bestlage sichern! - Wir freuen uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/504**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenhausweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	81,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Kaufpreis:	330.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

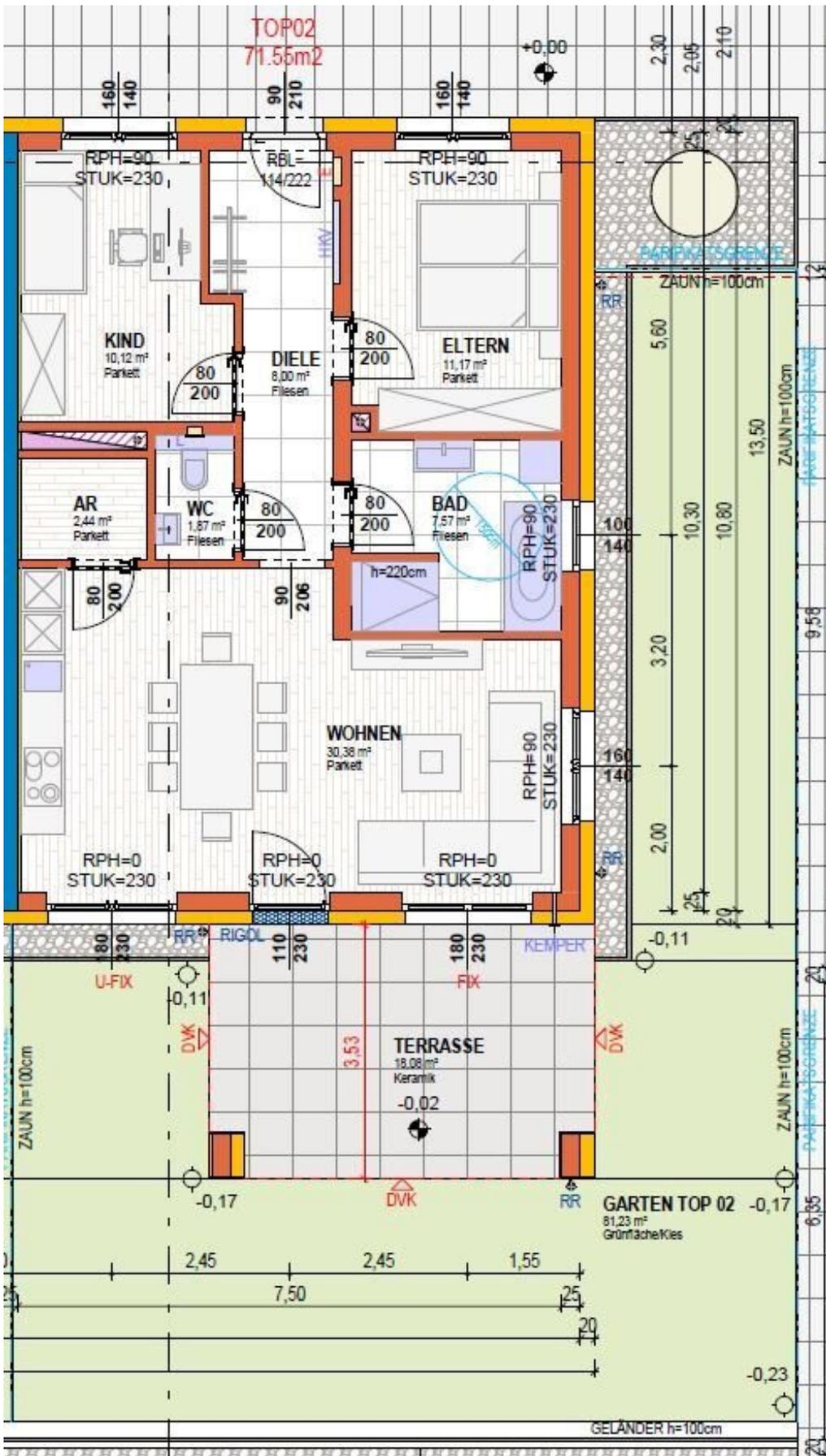
H +43 664 88168078

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











## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems! Diese moderne Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen brauchen. Mit einer Fläche von 71,55m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Gebäudes und ist somit ein Erstbezug. Der Kaufpreis von 330.000,00 € ist unschlagbar für eine solch hochwertige Immobilie in dieser begehrten Lage. Und das Beste: Sie können direkt einziehen und Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen, ohne sich um Renovierungen oder Sanierungen kümmern zu müssen.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Garten, der zum Sonnenbaden, Grillen oder einfach nur zum Entspannen einlädt. Hier können Sie Ihre grüne Oase gestalten und die warmen Sommerabende genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die angrenzende Terrasse, auf der Sie Ihre Freunde und Familie zu einem gemütlichen BBQ einladen können.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt: Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Stellplatz im Freien, welche im Kaufpreis bereits inkludiert sind.

Der Ausblick aus der Wohnung ist ein weiteres Highlight: Sie genießen einen herrlichen Grünblick und können die Natur direkt vor Ihrer Haustür erleben. Hier können Sie zur Ruhe kommen und dem stressigen Alltag entfliehen.

Auch im Inneren der Wohnung erwartet Sie moderner Wohnkomfort: Die Böden sind mit edlen Fliesen und Parkett ausgelegt und verleihen der Wohnung eine stilvolle Atmosphäre. Besonders angenehm sind die Fußbodenheizung und der Personenaufzug, die beide für eine angenehme Wärme und einen bequemen Zugang sorgen.

Die Südterrasse sorgt für viel natürliches Licht und lädt zu gemütlichen Sonnenstunden ein. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, was für ein angenehmes Wellness-Erlebnis sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und der Bahnhof, von dem aus Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch die Versorgung mit wichtigen Einrichtungen ist gegeben: In der Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich eine Schule in der Nähe befindet. Für den täglichen Bedarf gibt es einen

Supermarkt und eine Bäckerei in der Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Wohntraum zu unterstützen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap