

**Wohnen in der Stadt! Jetzt Eigentumswohnung in  
Bestlage sichern! - Wir freuen uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/506**

**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:	81,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	92,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Kaufpreis:	360.000,00 €

## 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.





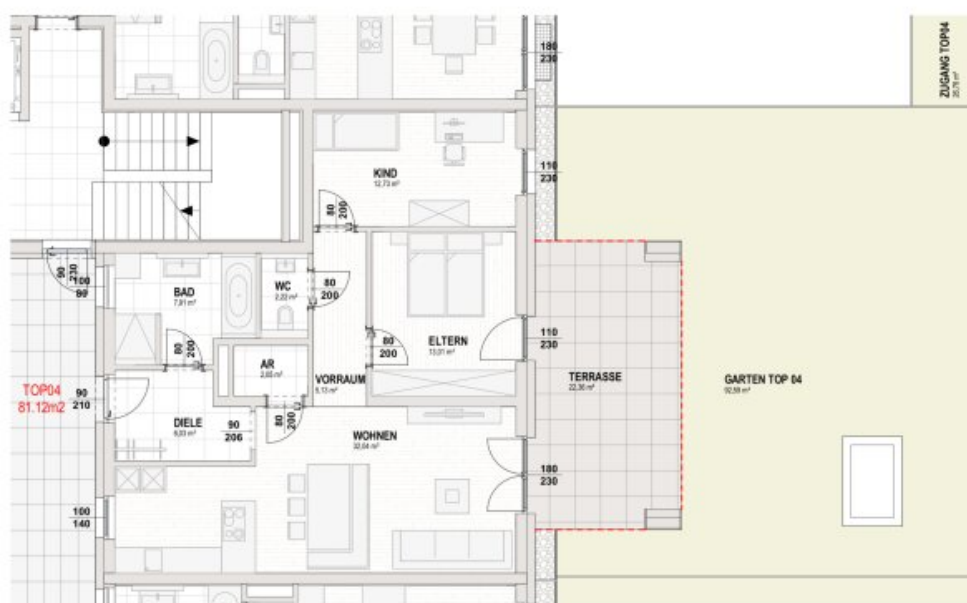
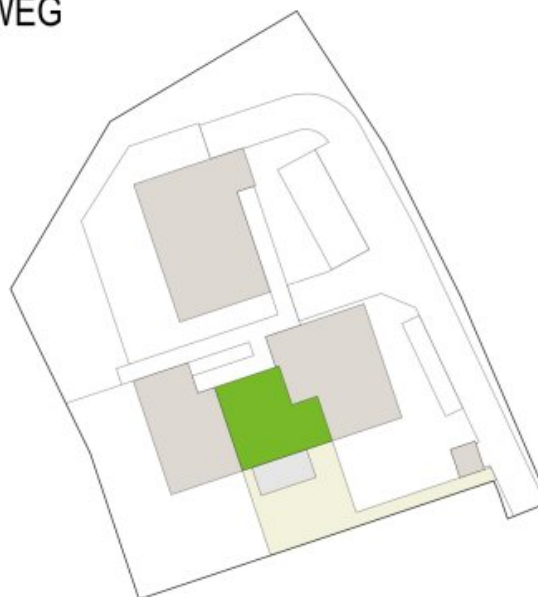




# PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

## ERDGESCHOSS TOP04

Wohnfläche 89.01m<sup>2</sup>  
Gartenfläche 119.35m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche 22.36m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Diese Gartenwohnung im Erdgeschoss ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Der Kaufpreis von 360.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt, wenn man bedenkt, welche Vorzüge diese Immobilie zu bieten hat.

Auf einer Fläche von 81,12m<sup>2</sup> erwarten Sie 3 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume bieten. Die Wohnung ist ein Erstbezug und somit haben Sie die Möglichkeit, alles nach Ihren Wünschen zu gestalten. Sie werden begeistert sein!

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum eigenen Garten, der Ihnen Sonne, Natur und Entspannung pur bietet. Genießen Sie laue Sommerabende auf Ihrer eigenen Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Der atemberaubende Grünblick aus allen Zimmern ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die großzügigen Fenster lassen viel Licht und Luft in die Räume und schaffen somit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet somit die Möglichkeit für entspannende Bäder oder schnelle Duschen.

Auch die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumimmobilie in Kirchdorf an der Krems. Diese Wohnung wird Sie begeistern und Sie werden sich sofort in Ihr neues Zuhause verlieben. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr Stück vom Paradies!

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