

## **Moderne Erdgeschoss Wohnung mit Terrasse und Fußbodenheizung in Bad Hall**



**Objektnummer: 6352/2253**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4540 Bad Hall                    |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 81,00 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 96,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 383.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

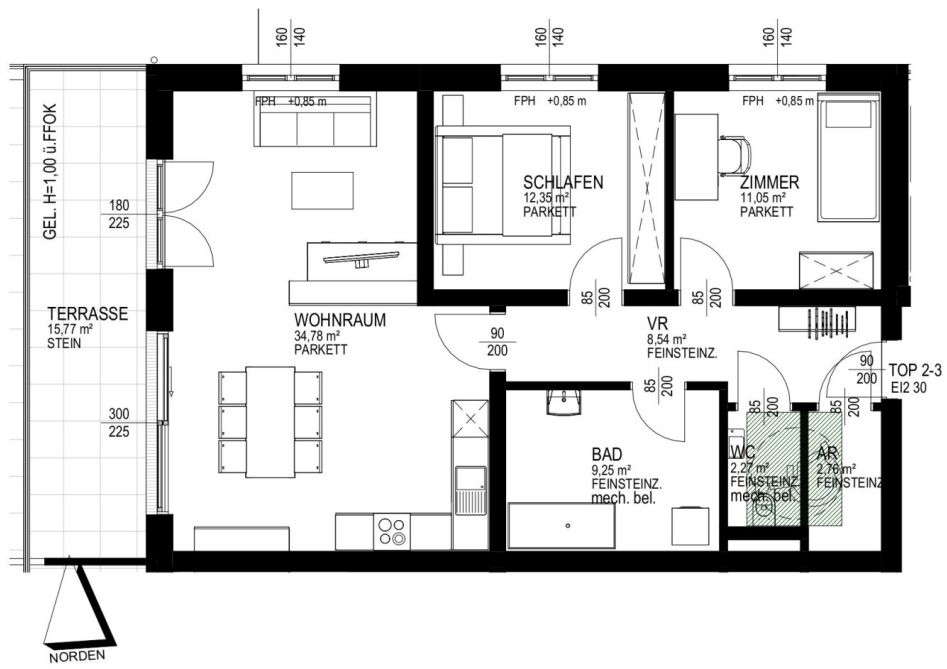
## Ihr Ansprechpartner



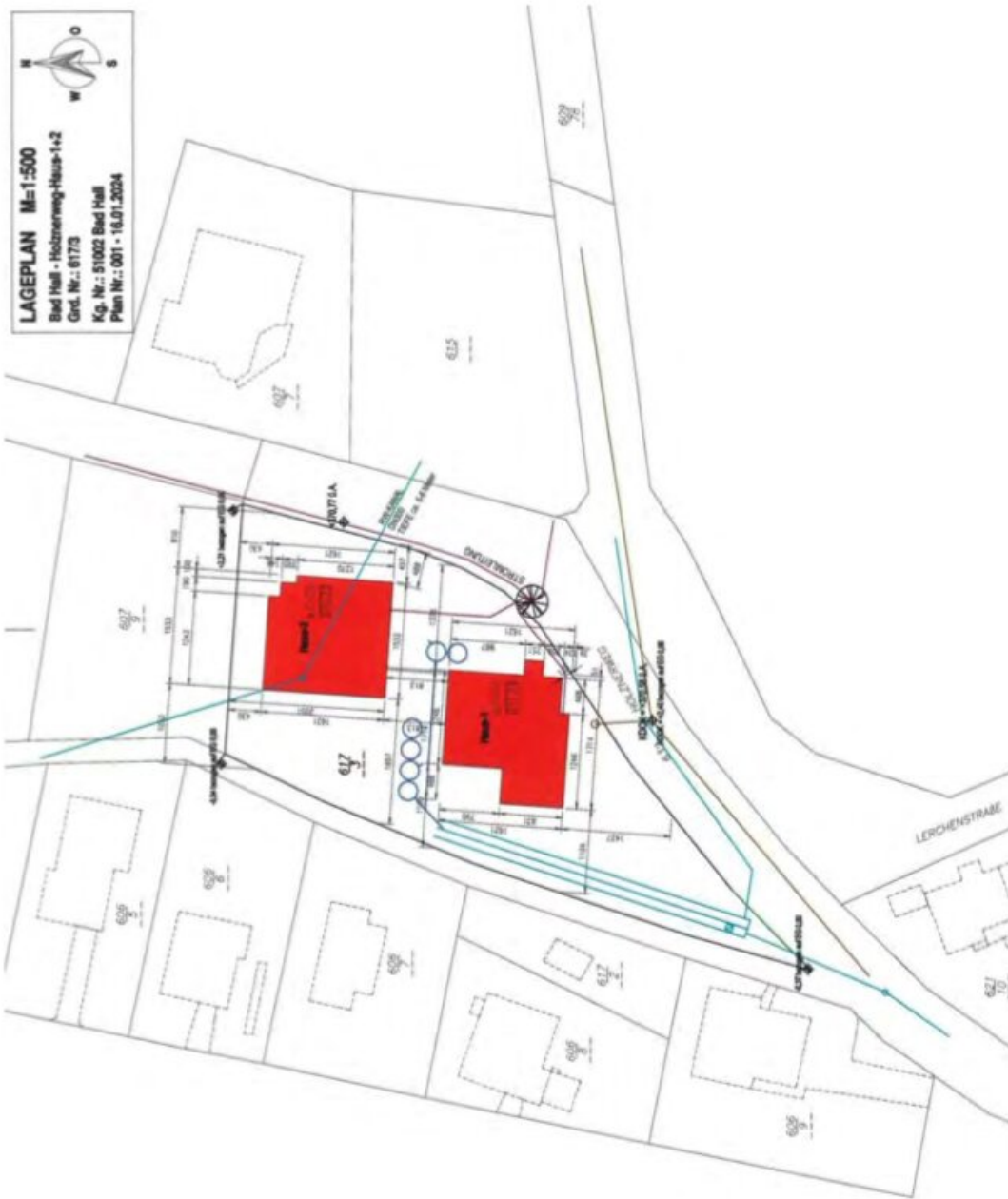
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien





**LAGEPLAN M=1:500**  
Bad Hall - Holzenerweg-Haus-1+2  
Gnd. Nr.: 6173  
Kq. Nr.: 61002 Bad Hall  
Plan Nr.: 001 - 16.01.2004

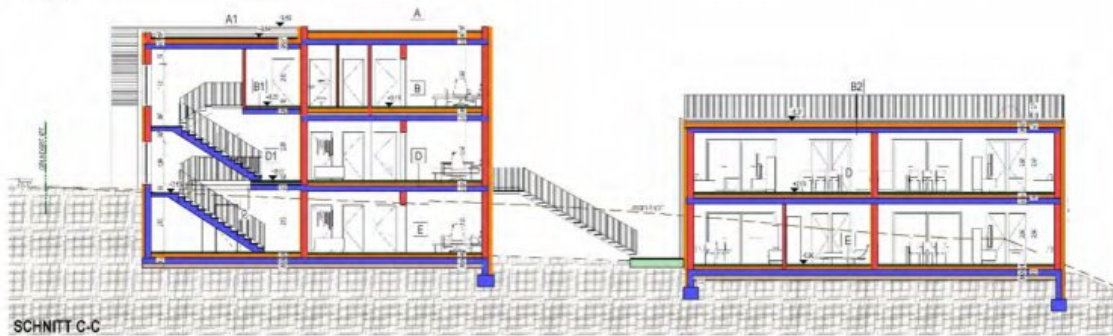




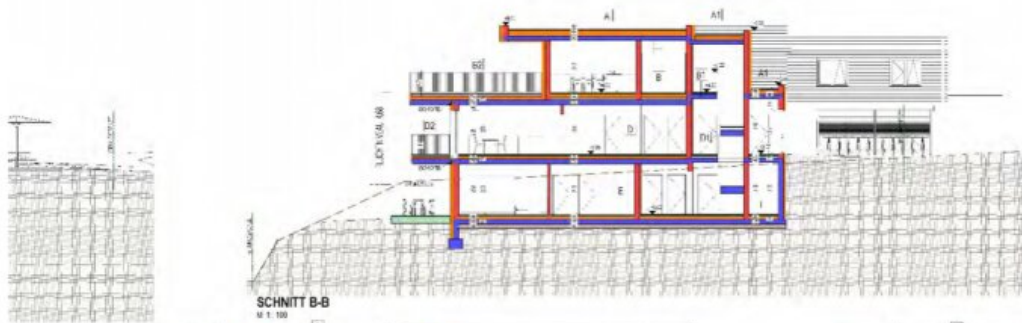
M 1:100



**SCHNITT A-A**  
M 1:100



**SCHNITT C-C**  
M 1:100



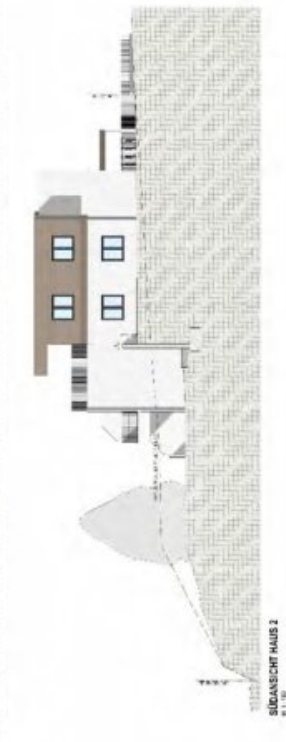
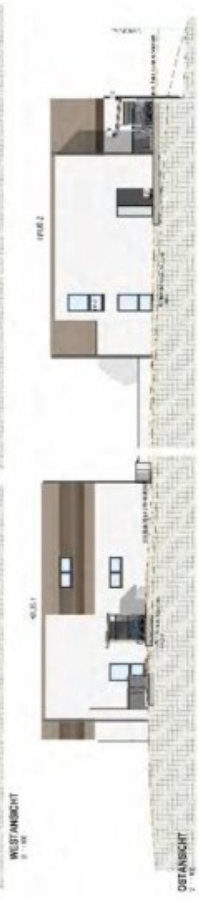
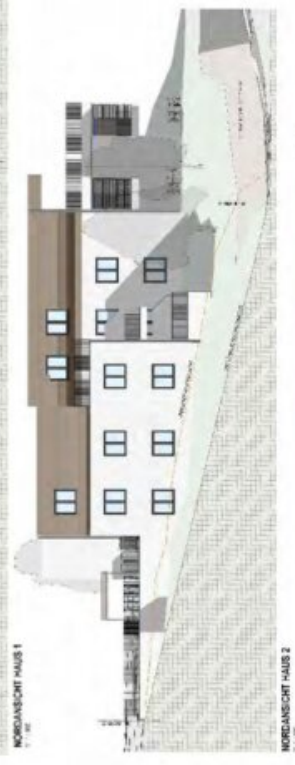
**SCHNITT B-B**  
M 1:100

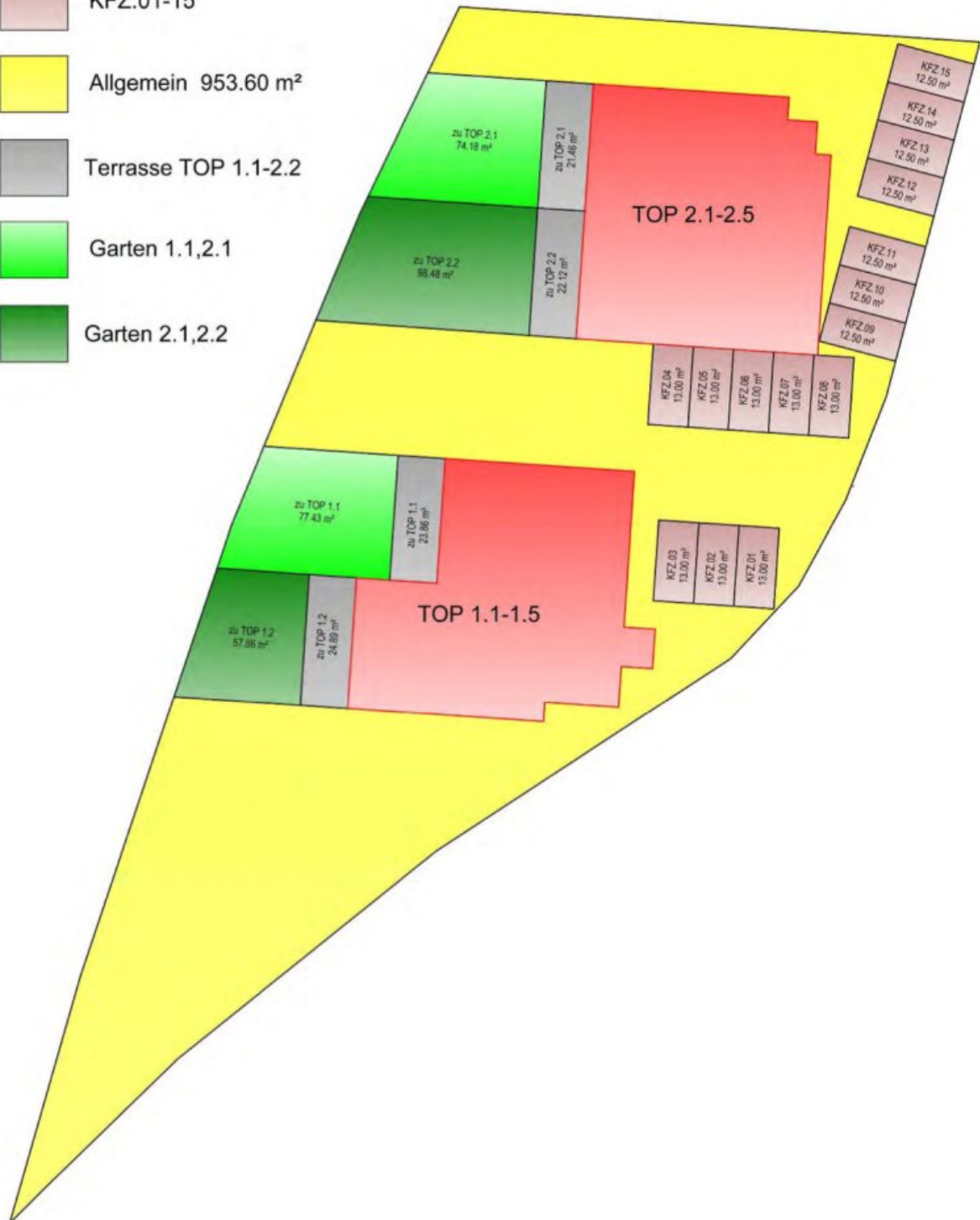


**SCHNITT D-D**  
M 1:100



**SCHNITT E-E**  
M 1:100





# Objektbeschreibung

## Highlights:

- 81m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 16m<sup>2</sup> Terrasse mit Top Ausblick
- Neubau und Erstbezug (Bau bereits gestartet)
- Großzügige Aufteilung
- moderne Bauweise
- Top Möglichkeit für modernes Wohnen

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie bitte die oben angeführte **Telefonnummer**.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Hall**, Oberösterreich! Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen 81m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und ländlicher Idylle erwartet Sie hier.

**Der Erstbezug der Wohnung gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung einzubringen.** Hier können Sie Ihre kreative Seite ausleben und Ihre Traumwohnung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Familien geeignet und bietet mit 3 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon **mit 15,77m<sup>2</sup>**, von der aus Sie einen atemberaubenden Fernblick über die malerische Landschaft von Bad Hall genießen können. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die perfekte Verbindung von Wohnraum und Natur!

**Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet** und verleiht der Wohnung eine elegante und moderne Atmosphäre. Die **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme in den kalten Monaten. Die offene Wohnküche bietet Ihnen viel Platz und ist der ideale Ort, um mit Freunden und Familie zu kochen und zu genießen. Der Personenaufzug macht das Erreichen der Wohnung bequem und barrierefrei.

Auf dem Balkon können Sie den Tag mit einem gemütlichen Frühstück in der Sonne beginnen können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Ihnen erholsame Stunden

schenkt. Die DV-/EDV-Verkabelung ermöglicht Ihnen zudem eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung.

Die Wohnung ist **ideal angebunden** an den öffentlichen Nahverkehr, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: In der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

**Energieausweis und Nutzwertgutachten Vorhanden.**

**Parkplatz und Carport kann miterworben werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap