

## **Waxenberg: Grundstück mit bereits genehmigtem Projekt**



**Objektnummer: 5950/4152**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4182 Waxenberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



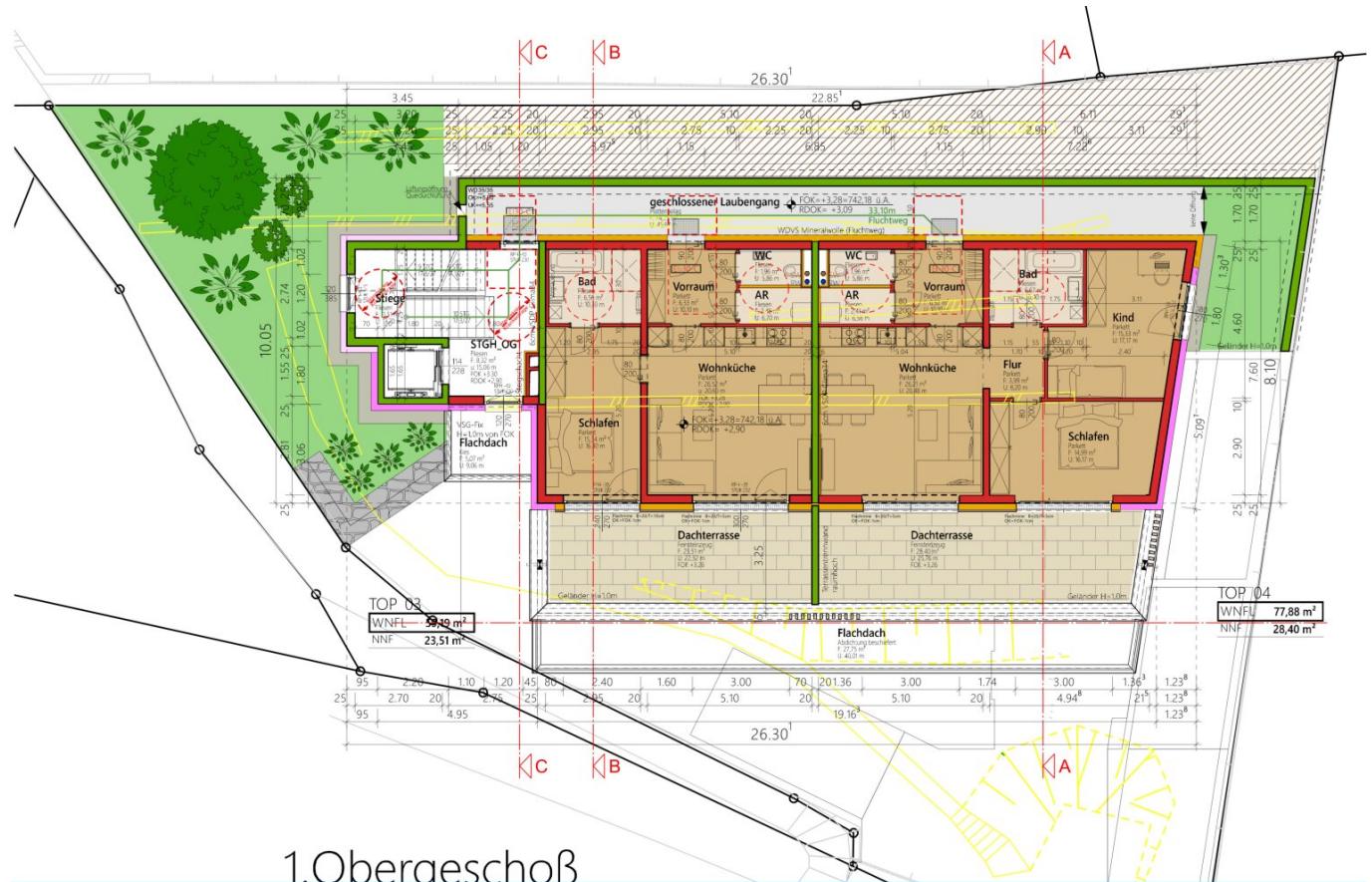
**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 398 34 62

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

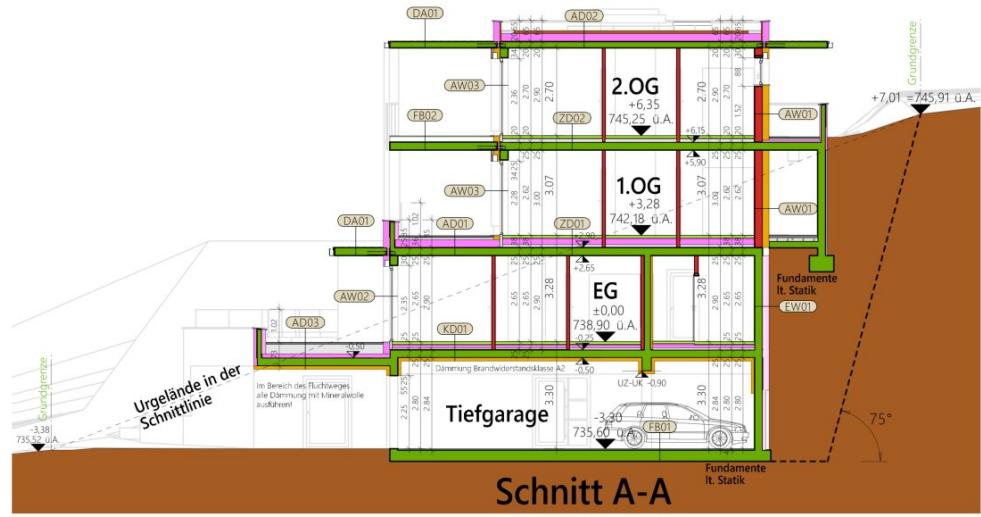




## 1.Oberaeschoss

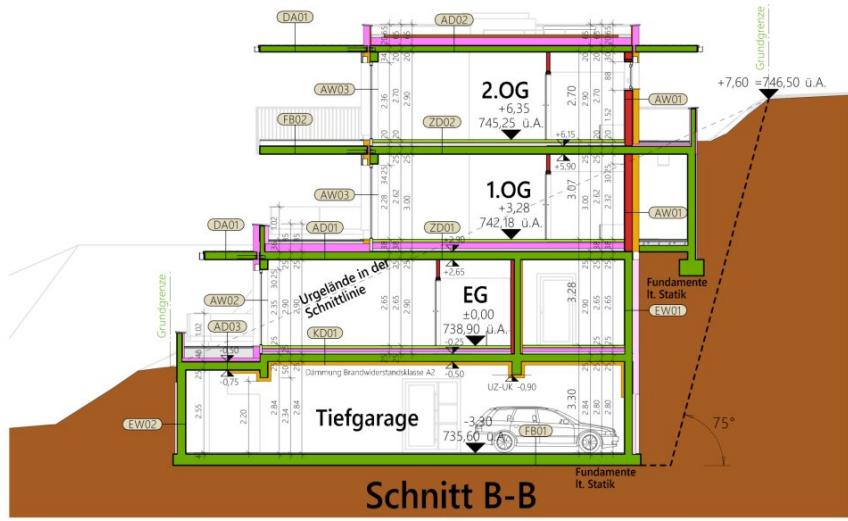
## Wohnanlage Waxenberg

## 1.Obergeschoß 1:100



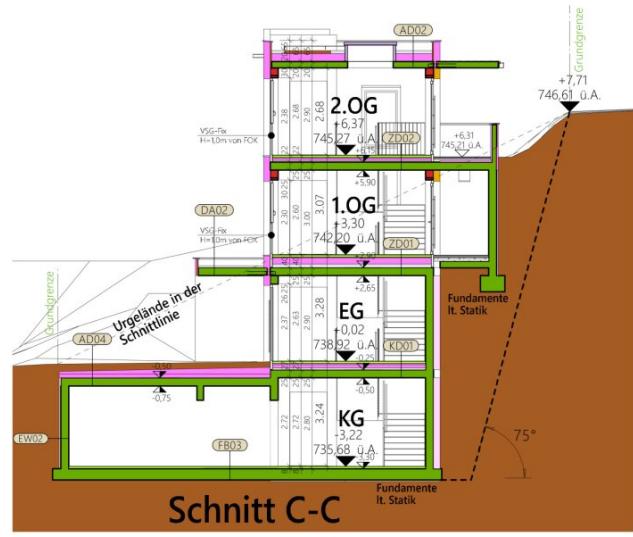
# Wohnanlage Waxenberg

Schnitt A-A 1:100



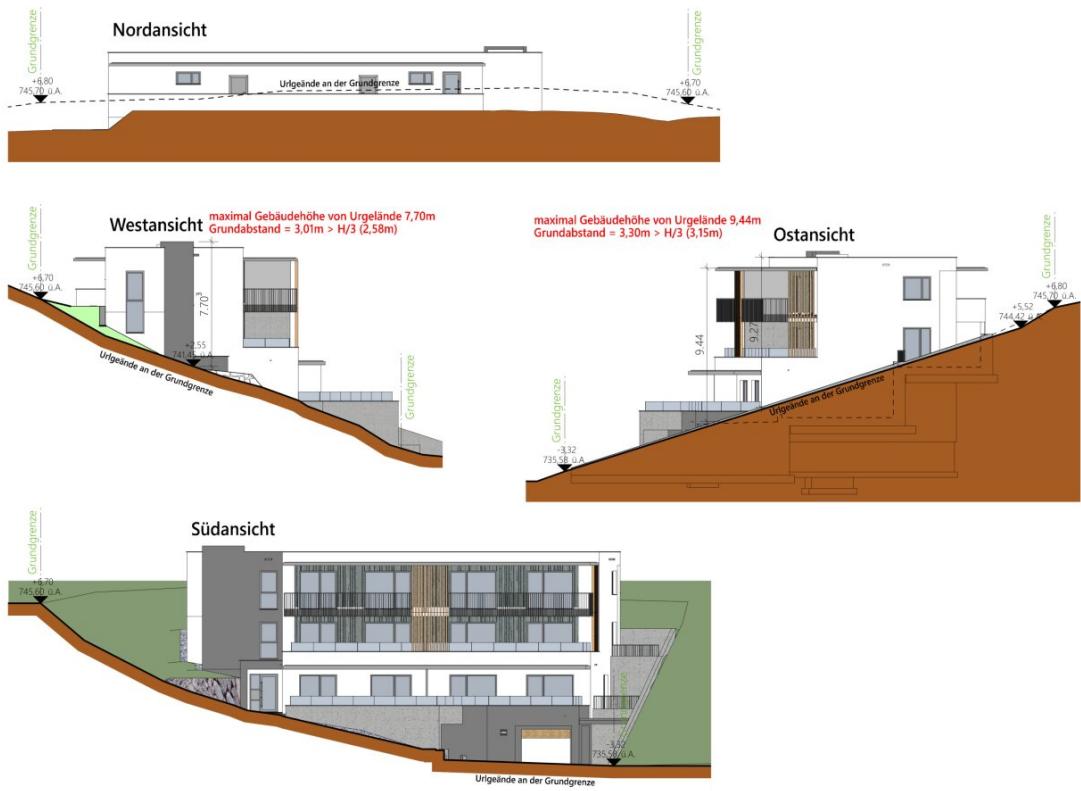
Wohnanlage Waxenberg

Schnitt B-B 1:100



Wohnanlage Waxenberg

Schnitt C-C 1:100



Wohnanlage Waxenberg

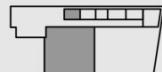
Ansichten 1:200

# WOHNHAUS WAXENBERG

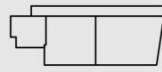


## TOP 1 | Erdgeschoß

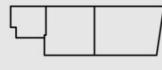
Nutzfläche	58,90m <sup>2</sup>
Terrasse	29,37m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,31m <sup>2</sup>



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



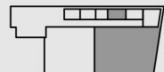
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

## WOHNHAUS WAXENBERG

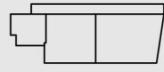


### TOP 2 | Erdgeschoß

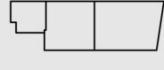
Nutzfläche	73,69m <sup>2</sup>
Terrasse	35,76m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,16m <sup>2</sup>
Garten	19m <sup>2</sup>



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

## WOHNHAUS WAXENBERG



### TOP 3 | 1.Obergeschoß

Nutzfläche	59,19m <sup>2</sup>
Terrasse	23,51m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,89m <sup>2</sup>



Erdgeschöß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



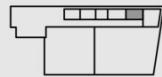
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

## WOHNHAUS WAXENBERG



### TOP 4 | 1.Obergeschoß

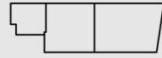
Nutzfläche	77,88m <sup>2</sup>
Terrasse	28,40m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,19m <sup>2</sup>
Garten	15m <sup>2</sup>



Erdgeschöß



1.Obergeschöß



2.Obergeschöß



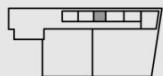
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

## WOHNHAUS WAXENBERG



### TOP 5 | 2.Obergeschoß

Nutzfläche	59,19m <sup>2</sup>
Balkon	26,62m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,04m <sup>2</sup>



Erdgeschöß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

## WOHNHAUS WAXENBERG

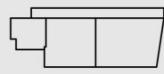


### TOP 6 | 2.Obergeschoß

Nutzfläche	77,88m <sup>2</sup>
Balkon	31,92m <sup>2</sup>
Kellerabteil	8,63m <sup>2</sup>



Erdgeschöß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

# Objektbeschreibung

## **Waxenberg: Grundstück mit bereits genehmigtem Bauplan!**

Ein komplett genehmigtes Projekt wartet auf den Startschuss. Es wurden 6 Wohnungen mit Garten/Terrassen und 7 Tiefgarageplätzen geplant. Zusätzlich sind auch 3 Außenparkplätze vorgesehen. Die 2 bis 3 Zimmer Wohnungen sind zwischen ca. 59 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup> groß. Das 697m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage in Waxenberg und bietet Ihnen somit die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Anbindung. Der Kaufpreis von 110.000,00 € macht dieses Grundstück zu einer erschwinglichen und lohnenswerten Investition.

### **Lage**

Das Grundstück befindet sich in der kleinen Gemeinde Waxenberg. Die Lage ist ruhig und idyllisch, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Schule, die bequem zu Fuß erreichbar ist. Auch eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, von der aus man Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz hat. Die nächstgelegene größere Stadt ist Linz.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap