

**Wohnen dem Himmel nahe! Vollmöblierte moderne  
Gartenwohnung mit traumhafter Aussicht um nur 397.000  
€!**



**Objektnummer: 8284/81**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4542 Nußbach
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,91 €
<b>Heizkosten:</b>	40,81 €
<b>USt.:</b>	39,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

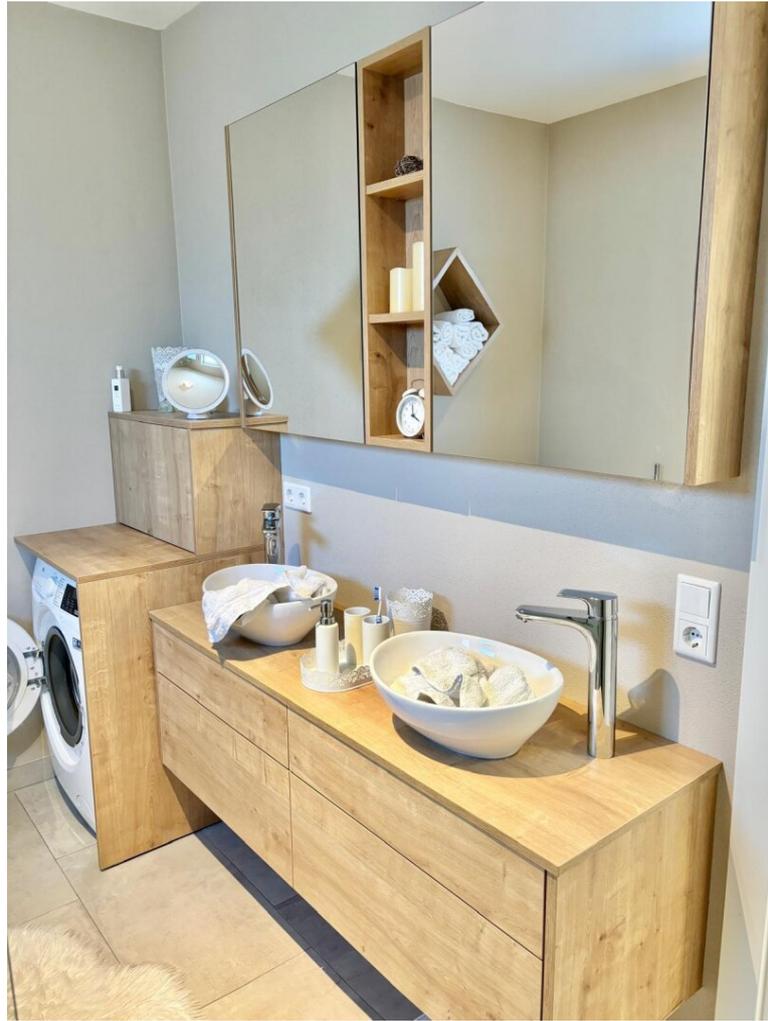
Alle Angaben vom Eigentümer ohne Gewähr. Der Garten ist momentan um ca. 40m<sup>2</sup> Pachtgrund erweitert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 4542 Nußbach, Oberösterreich! Diese neuwertige Immobilie vereint moderne Wohnqualität mit der Schönheit der Natur und bietet Ihnen ein perfektes Zuhause für die ganze Familie.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 87,7 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für all jene, die viel Platz und gleichzeitig Gemütlichkeit suchen. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten keine Wünsche offenlässt. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke kreieren und gesellige Abende mit Freunden und Familie auf der Terrasse genießen.

Der Zugang zu Ihrem privaten Garten und der einladenden Terrasse mit Infrarotkabine und Gartengarnitur ermöglicht es Ihnen, die frische Luft und die wunderschöne Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im eigenen Garten entspannen oder mit Ihren Liebsten ein Grillfest feiern. Die Grünflächen um Sie herum und der beeindruckende Bergblick sorgen für eine harmonische Atmosphäre.

Die Wohnung ist mit stilvollen Fliesen und hochwertigem Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein modernes Ambiente sorgt, sondern auch pflegeleicht ist. Die zentrale Wärmepumpe garantiert Ihnen wohlige Wärme in den kühleren Monaten und sorgt dafür, dass Sie sich das ganze Jahr über wohlfühlen. Das Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne bietet Ihnen einen Ort der Ruhe und Entspannung, um nach einem langen Tag abzuschalten.

Zusätzlich zu den fantastischen Innenräumen verfügt die Wohnung über gleich zwei Garagenstellplätze (1x mit 13m<sup>2</sup> und 1x 21,3m<sup>2</sup> Größe) sowie einen zusätzlichen Stellplatz, was Ihnen und Ihren Gästen maximalen Komfort und Sicherheit bietet, sowie im Winter den Schnee von den PKWs fernhält. Ein Personenaufzug ermöglicht Ihnen den bequemen Zugang zur Wohnung und macht das Leben hier noch angenehmer.

Die Lage in Nußbach kombiniert ländliche Idylle mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Genießen Sie die Ruhe und den Frieden des ländlichen Lebens, während Sie gleichzeitig in nur wenigen Minuten die Vorteile der städtischen Infrastruktur erreichen.

Für einen Kaufpreis von 445.000,00 € erhalten Sie nicht nur eine exklusive Wohnung, sondern ein Zuhause, das alle Ihre Vorstellungen erfüllt. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <2.500m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap