

# **Großzügige 4-Zimmer-Familienwohnung mit Weitblick**



**Objektnummer: 7834/192**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4595 Waldneukirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	368.550,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

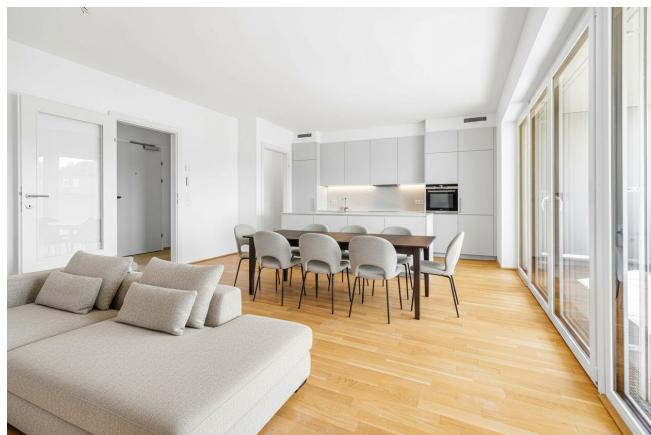
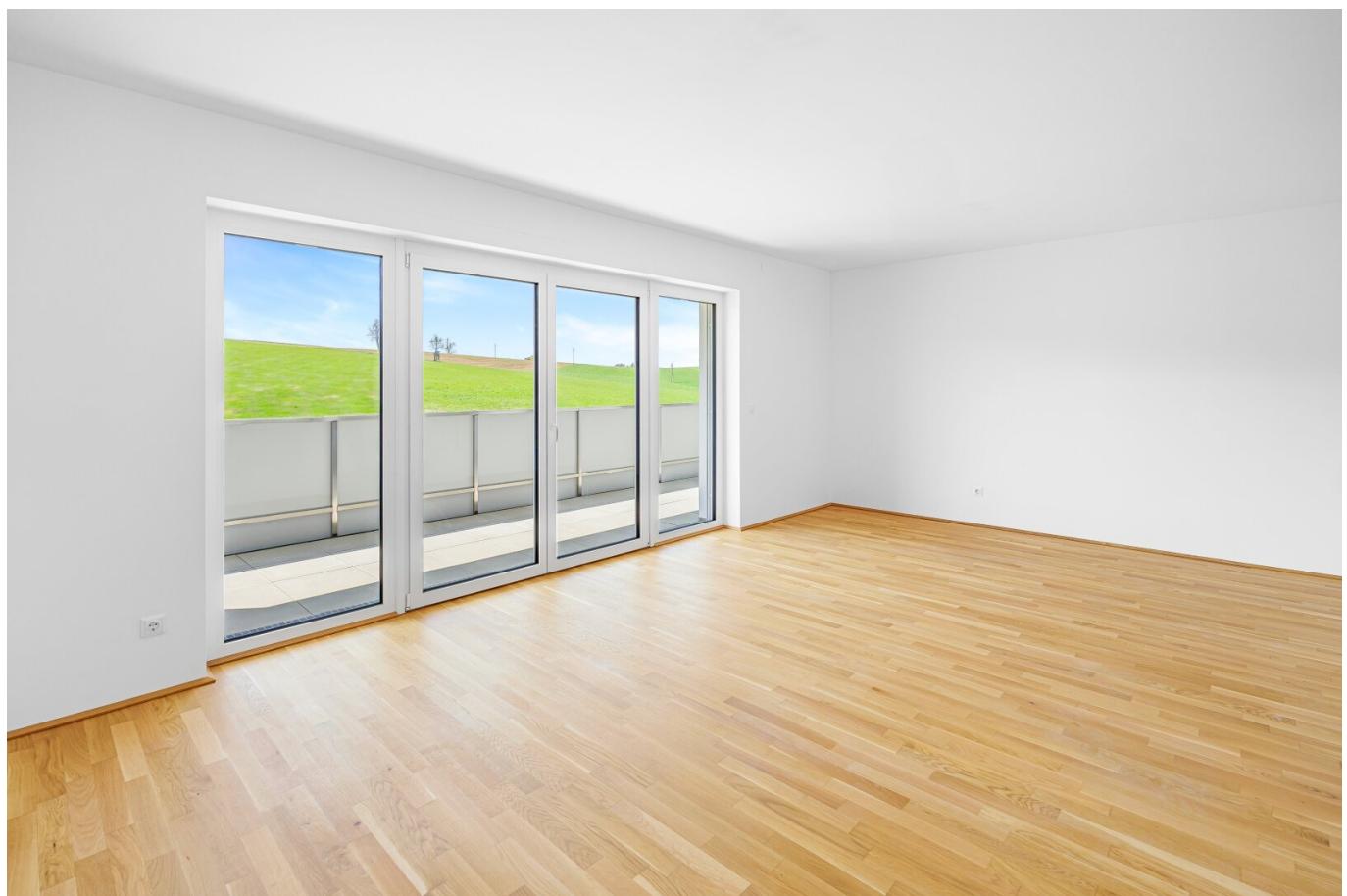
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



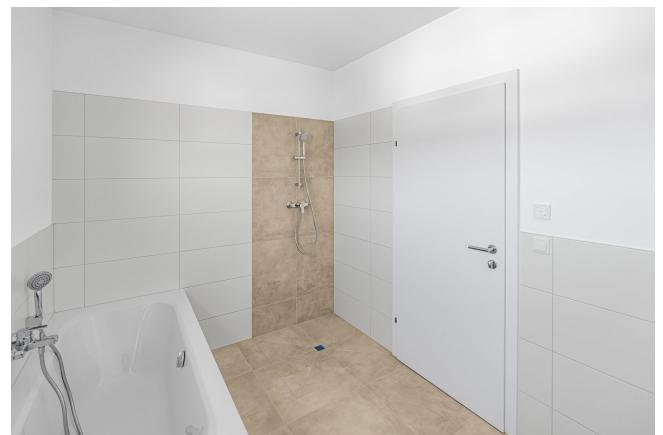
**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz





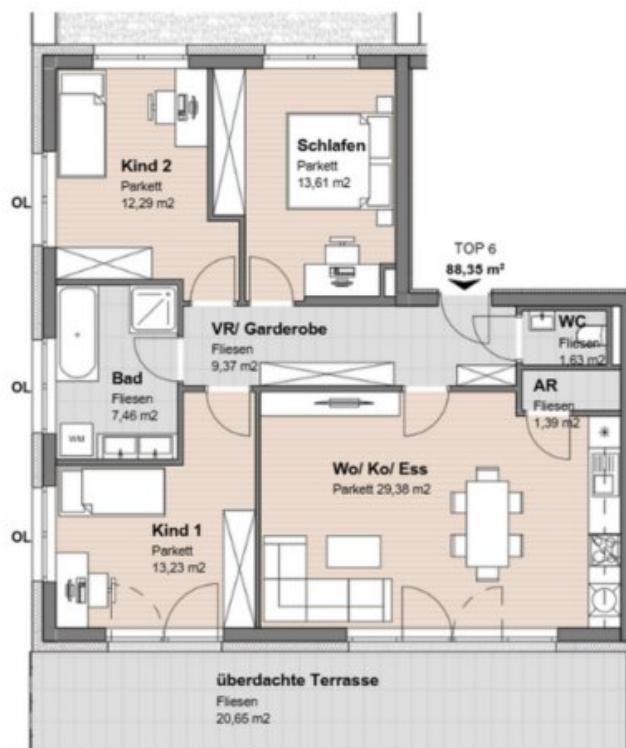




# TOP 6

4 -Zimmer / 2. OG

Wohnfläche: 88,35 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse: 20,65 m<sup>2</sup>  
Keller: 5,64 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche Wohnung im 2. Obergeschoss bietet mit drei Schlafzimmern, einem großen offenen Wohn-Essbereich und viel Stauraum das ideale Zuhause für alle, die Raum zum Leben suchen.

Die fast 29 m<sup>2</sup> große Wohnküche öffnet sich zur überdachten Terrasse mit wunderschönem Ausblick ins Grüne – ein echtes Highlight!

Das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer oder Homeoffices sind großzügig geschnitten. Bad mit Badewanne, ein separates WC, ein Abstellraum und eine geräumige Garderobe bieten zusätzlichen Komfort. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Räume – von Eichenparkett über Designfliesen bis zu durchdachter Elektrotechnik.

**Perfekt für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Wunsch nach Raum, Licht und Aussicht.**

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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <7.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap