

## **Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 7834/191**

**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>                   | 47,53 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,75 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>                    | 215.250,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

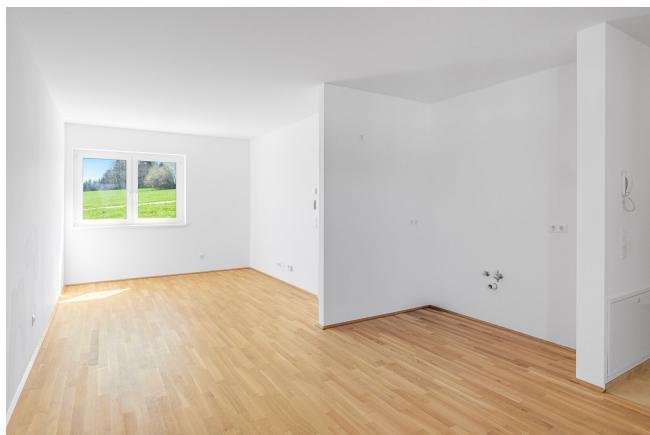
## Ihr Ansprechpartner

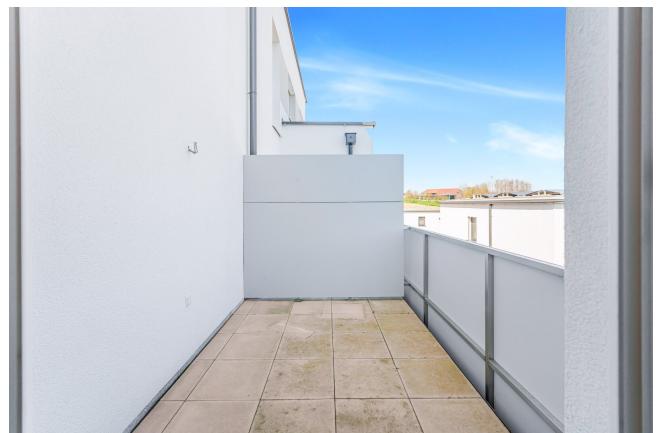
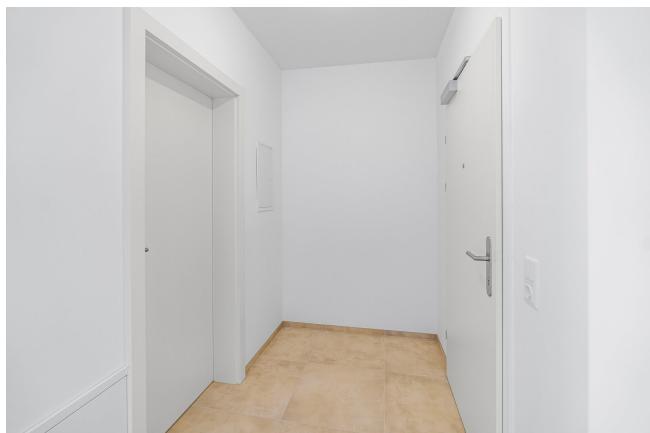


**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83



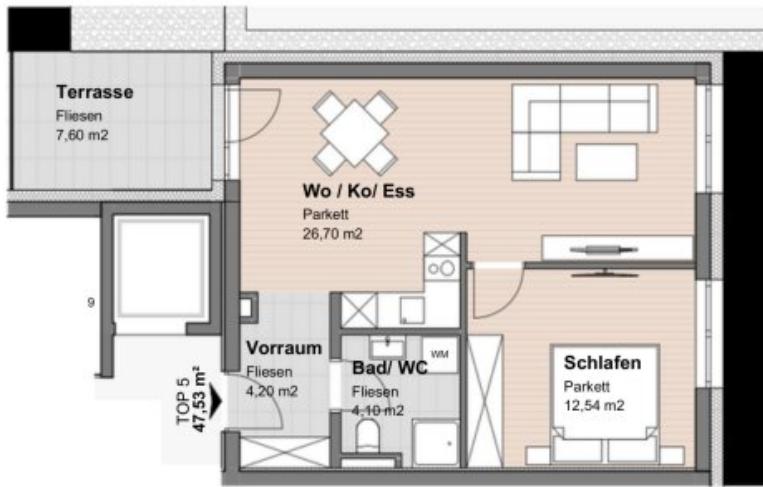




# TOP 5

2 -Zimmer / 1. OG

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche:        | 47,53 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Terrasse: | 7,60 m <sup>2</sup>  |
| Keller:            | 3,75 m <sup>2</sup>  |



# **Objektbeschreibung**

Diese Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre klare Struktur und praktische Wohnfläche. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bietet Zugang zur südlich gelegenen Terrasse – perfekt für Sonnenstunden oder ein gemütliches Frühstück im Freien.

Das Schlafzimmer ist geräumig und ruhig gelegen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit WC kombiniert.

Ein freundlicher Vorräum und hochwertige Ausstattung – darunter Parkett, Fußbodenheizung, große Fensterflächen und elektrische Raffstores – sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

**Eine tolle Option für Singles, Paare oder Anleger mit Blick für Qualität und Lage.**

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