

**Charmante Maisonette-Eigentumswohnung mit  
traumhaftem Ausblick ins Grüne – Wohnen mit Blick auf  
die Fischach**



**Objektnummer: 7359/3426**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 5101 Bergheim                           |
| Baujahr:                      | 1992                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 84,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 8,71 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,24                           |
| Kaufpreis:                    | 439.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 134,32 €                                |
| USt.:                         | 16,31 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

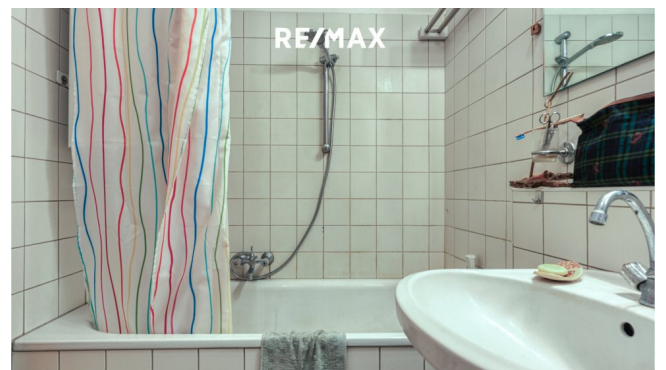
## Ihr Ansprechpartner

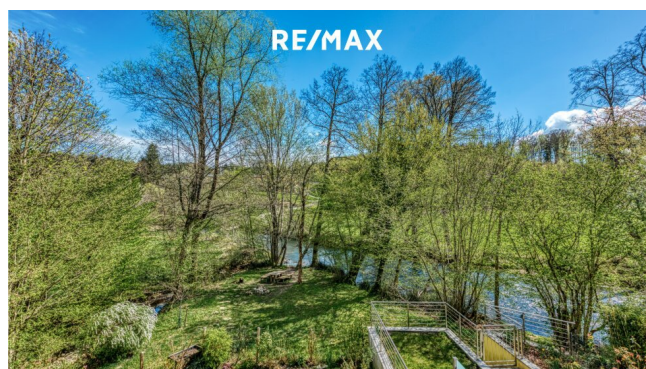
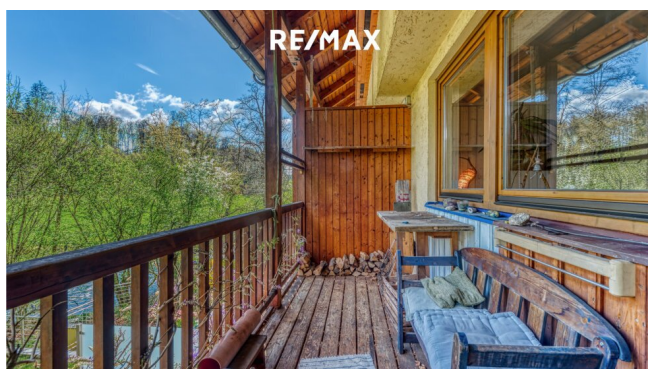


**Gerald Mayrhofer**

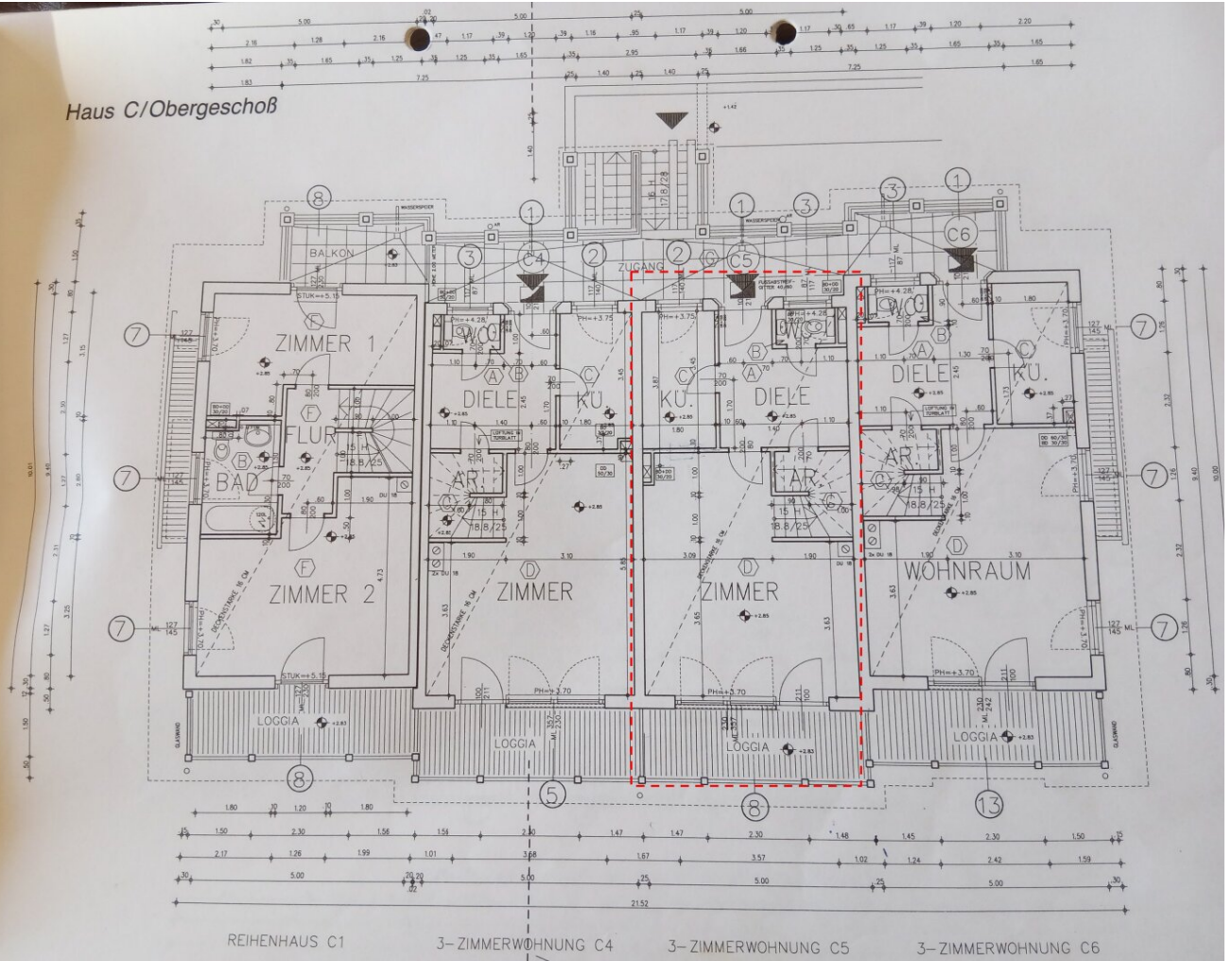
RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck



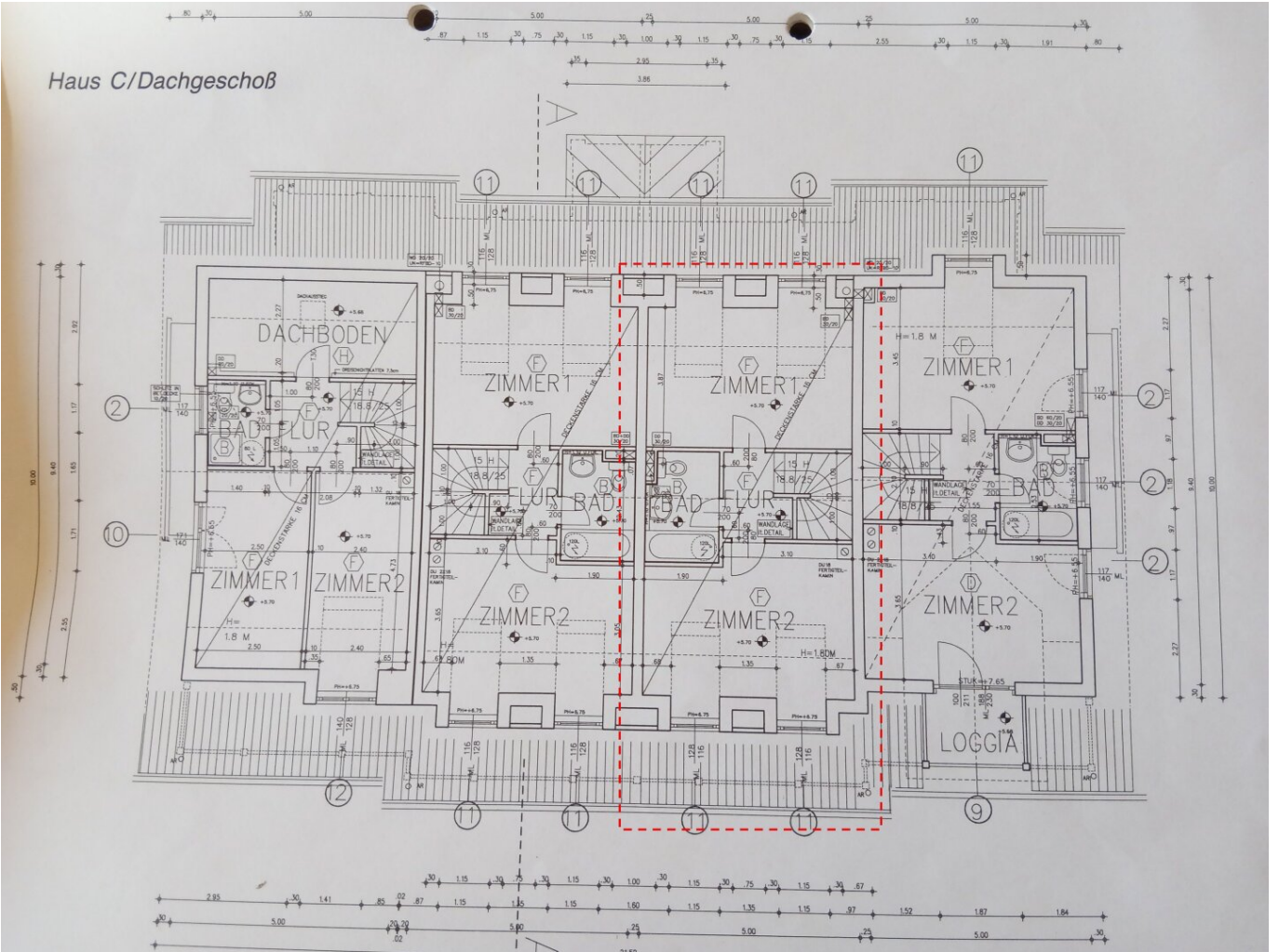


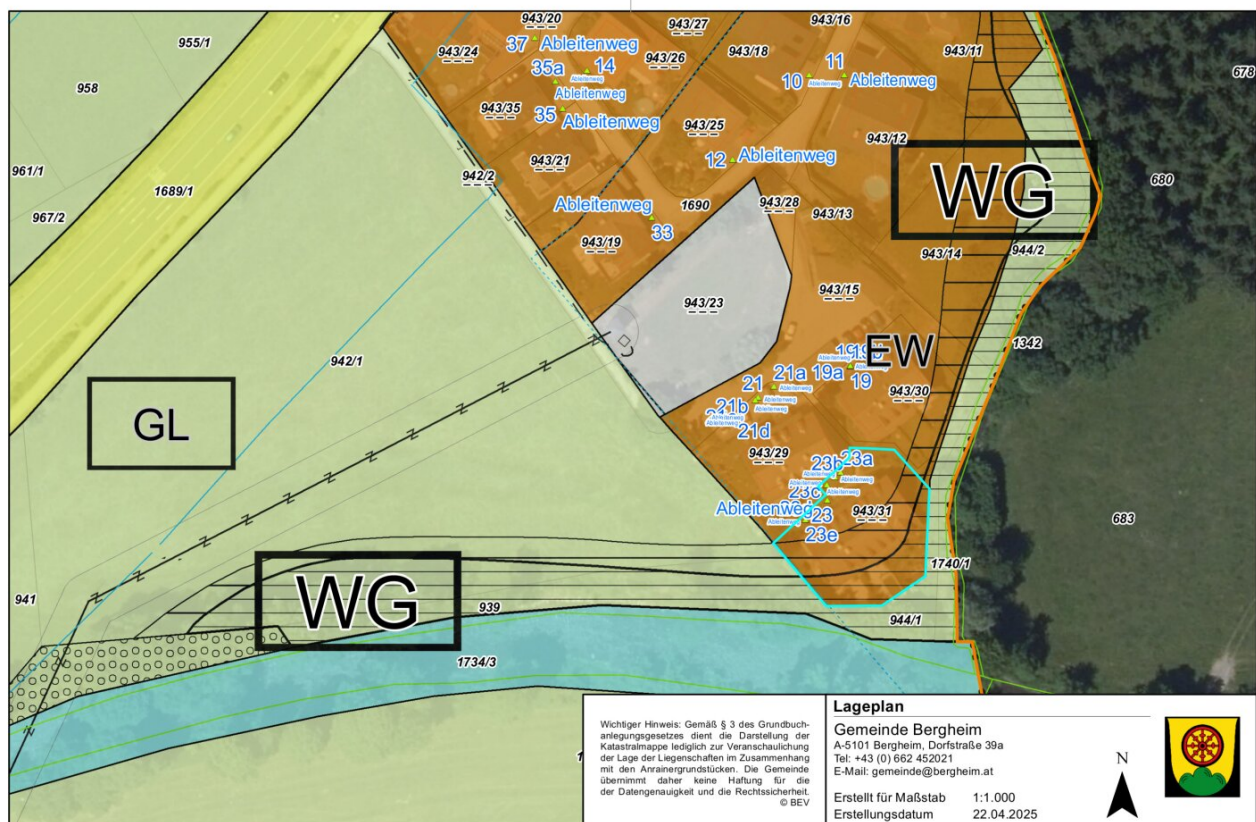


# Haus C/Obergeschoß



# Haus C/Dachgeschoß





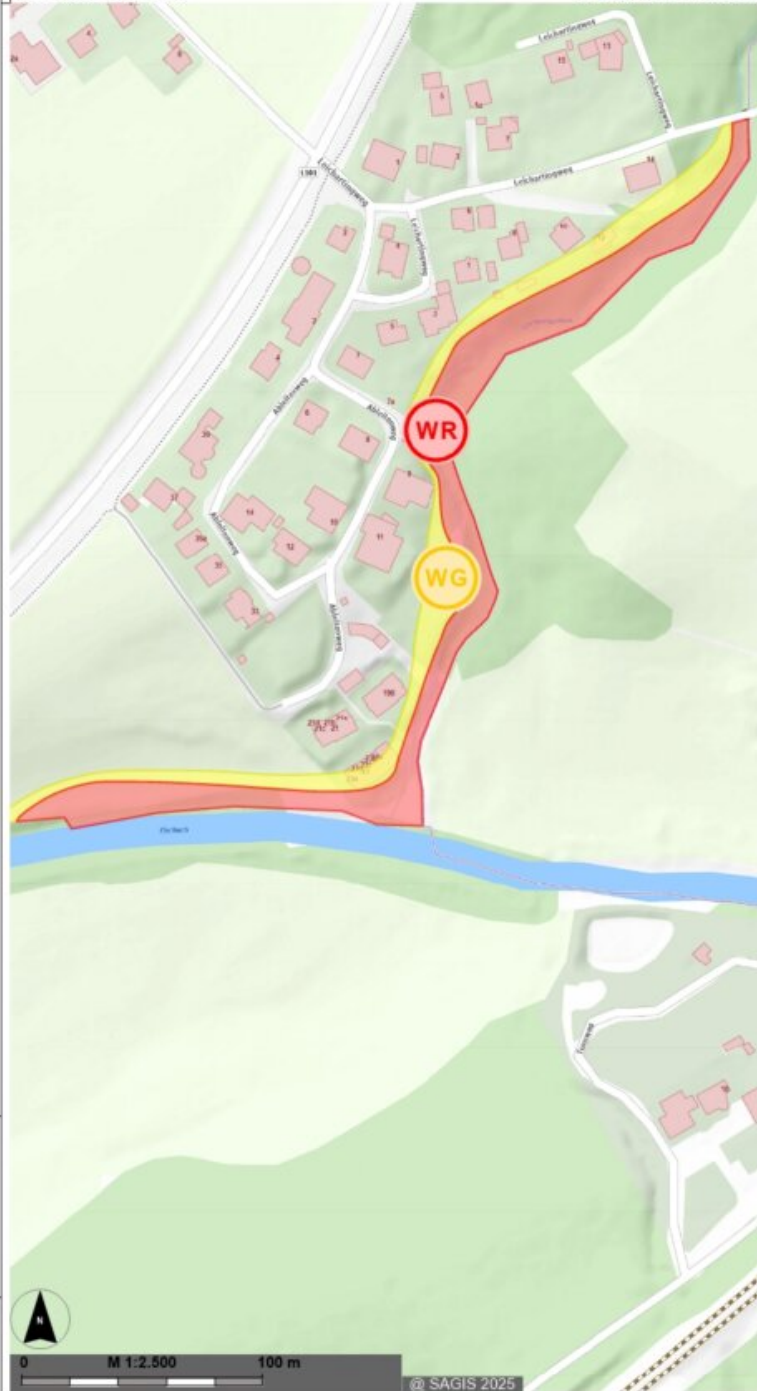
### Legende

#### Naturgefahren

- GZP WLV Wildbach Rote Zone
- GZP WLV Wildbach Gelbe Zone
- GZP WLV Lawine Rote Zone
- GZP WLV Lawine Gelbe Zone

RW: 429223/ HW: 301948

RW: 429534/ HW: 301948



#### Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 22.04.2025

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

#### Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

RW: 429223/ HW: 301373

RW: 429534/ HW: 301373

## Objektbeschreibung

Charmante Maisonette-Eigentumswohnung mit traumhaftem Ausblick ins Grüne – Wohnen mit Blick auf die Fischach

Inmitten einer idyllischen und besonders ruhigen Wohnlage von Bergheim erwartet Sie diese außergewöhnliche Eigentumswohnung über zwei Ebenen – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen mit ganz besonderem Flair.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Das großzügige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin – ideal für entspannte Abende. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das absolute Highlight ist der große Balkon mit fantastischem Blick ins Grüne und auf die malerisch fließende Fischach – hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Natur in vollen Zügen.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei bis drei Schlafzimmer zur Verfügung, flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein gut ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Besondere suchen – ruhiges, naturnahes Wohnen mit hohem Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick:

- Maisonette-Eigentumswohnung über 2 Ebenen
- Ruhige, grüne Lage mit Blick auf die Fischach
- Großer Balkon mit herrlicher Aussicht
- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Badezimmer mit Badewanne + separatem Gäste-WC
- 2–3 Schlafzimmer im Obergeschoss

- Eigenes Kellerabteil

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap