

**Wohnen in der Stadt! Jetzt Eigentumswohnung in  
Bestlage sichern! - Wir freuen uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/565**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gartenhausweg                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems      |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 88,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 400.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

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







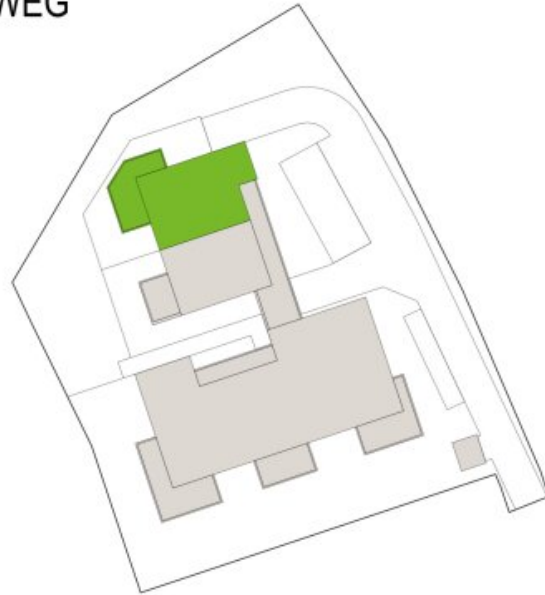


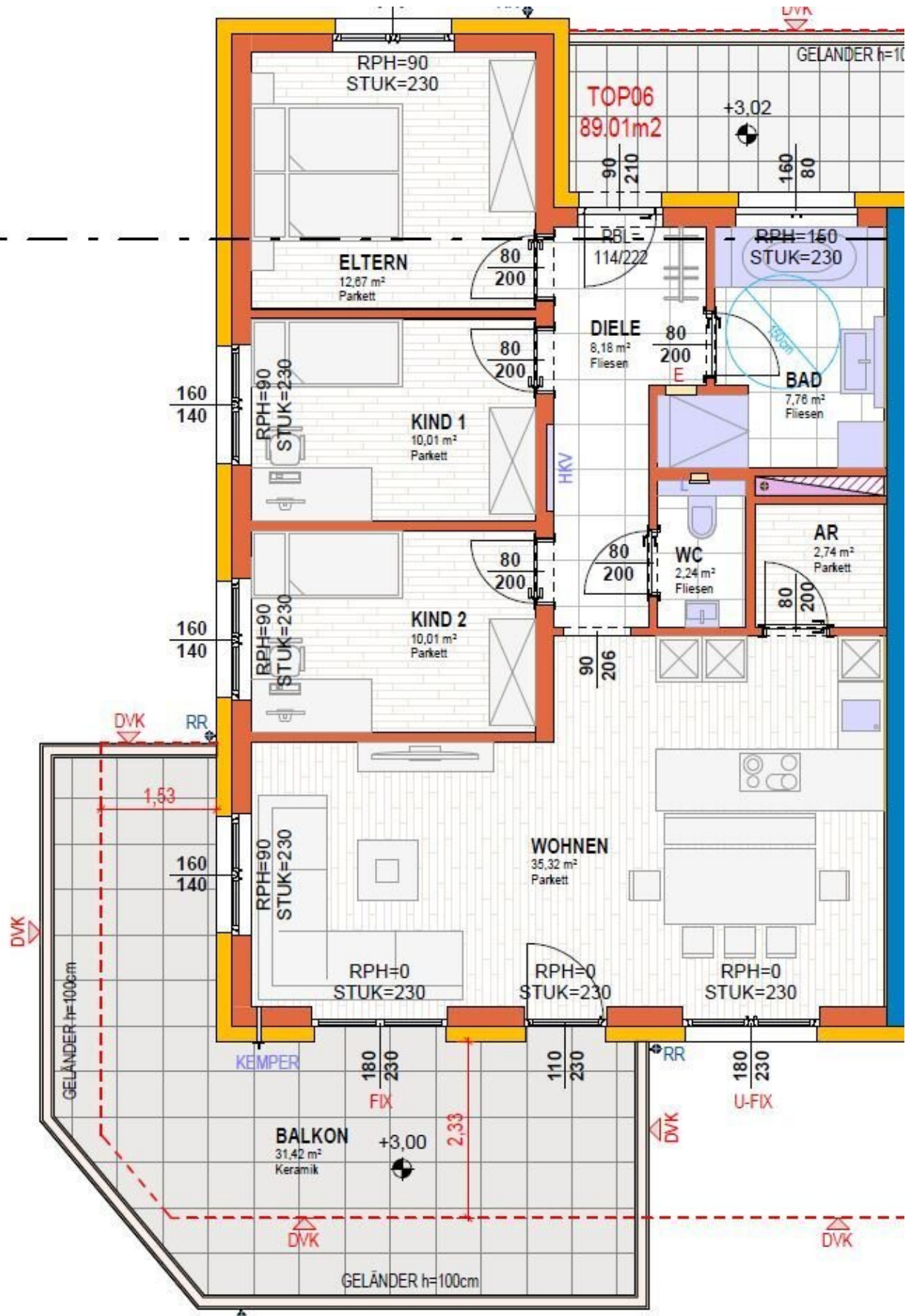


# PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

## OBERGESCHOSS 01 TOP06

Wohnfläche 89.01m<sup>2</sup>  
Balkonfläche 30.97m<sup>2</sup>





This architectural site plan depicts a building complex with several distinct zones and annotations. The central building is highlighted in orange and labeled 'FSOK EG=0.00 (~449.710 A.)'. Surrounding areas are color-coded: green for landscaped or undeveloped land, yellow for a specific site area, and grey for existing structures. The plan includes numerous elevation points (e.g., -3.83, -1.84, -4.84, -3.32, -3.02, -2.47, -2.00, +0.34, +0.80, +0.30, +0.10, +0.00, -0.10, -0.20, -0.30, -0.40, -0.50, -0.60, -0.70, -0.80, -0.90, -1.00, -1.10, -1.20, -1.30, -1.40, -1.50, -1.60, -1.70, -1.80, -1.90, -2.00, -2.10, -2.20, -2.30, -2.40, -2.50, -2.60, -2.70, -2.80, -2.90, -3.00, -3.10, -3.20, -3.30, -3.40, -3.50, -3.60, -3.70, -3.80, -3.90, -4.00, -4.10, -4.20, -4.30, -4.40, -4.50, -4.60, -4.70, -4.80, -4.90, -5.00, -5.10, -5.20, -5.30, -5.40, -5.50, -5.60, -5.70, -5.80, -5.90, -6.00, -6.10, -6.20, -6.30, -6.40, -6.50, -6.60, -6.70, -6.80, -6.90, -7.00, -7.10, -7.20, -7.30, -7.40, -7.50, -7.60, -7.70, -7.80, -7.90, -8.00, -8.10, -8.20, -8.30, -8.40, -8.50, -8.60, -8.70, -8.80, -8.90, -9.00, -9.10, -9.20, -9.30, -9.40, -9.50, -9.60, -9.70, -9.80, -9.90, -10.00, -10.10, -10.20, -10.30, -10.40, -10.50, -10.60, -10.70, -10.80, -10.90, -11.00, -11.10, -11.20, -11.30, -11.40, -11.50, -11.60, -11.70, -11.80, -11.90, -12.00, -12.10, -12.20, -12.30, -12.40, -12.50, -12.60, -12.70, -12.80, -12.90, -13.00, -13.10, -13.20, -13.30, -13.40, -13.50, -13.60, -13.70, -13.80, -13.90, -14.00, -14.10, -14.20, -14.30, -14.40, -14.50, -14.60, -14.70, -14.80, -14.90, -15.00, -15.10, -15.20, -15.30, -15.40, -15.50, -15.60, -15.70, -15.80, -15.90, -16.00, -16.10, -16.20, -16.30, -16.40, -16.50, -16.60, -16.70, -16.80, -16.90, -17.00, -17.10, -17.20, -17.30, -17.40, -17.50, -17.60, -17.70, -17.80, -17.90, -18.00, -18.10, -18.20, -18.30, -18.40, -18.50, -18.60, -18.70, -18.80, -18.90, -19.00, -19.10, -19.20, -19.30, -19.40, -19.50, -19.60, -19.70, -19.80, -19.90, -20.00, -20.10, -20.20, -20.30, -20.40, -20.50, -20.60, -20.70, -20.80, -20.90, -21.00, -21.10, -21.20, -21.30, -21.40, -21.50, -21.60, -21.70, -21.80, -21.90, -22.00, -22.10, -22.20, -22.30, -22.40, -22.50, -22.60, -22.70, -22.80, -22.90, -23.00, -23.10, -23.20, -23.30, -23.40, -23.50, -23.60, -23.70, -23.80, -23.90, -24.00, -24.10, -24.20, -24.30, -24.40, -24.50, -24.60, -24.70, -24.80, -24.90, -25.00, -25.10, -25.20, -25.30, -25.40, -25.50, -25.60, -25.70, -25.80, -25.90, -26.00, -26.10, -26.20, -26.30, -26.40, -26.50, -26.60, -26.70, -26.80, -26.90, -27.00, -27.10, -27.20, -27.30, -27.40, -27.50, -27.60, -27.70, -27.80, -27.90, -28.00, -28.10, -28.20, -28.30, -28.40, -28.50, -28.60, -28.70, -28.80, -28.90, -29.00, -29.10, -29.20, -29.30, -29.40, -29.50, -29.60, -29.70, -29.80, -29.90, -30.00, -30.10, -30.20, -30.30, -30.40, -30.50, -30.60, -30.70, -30.80, -30.90, -31.00, -31.10, -31.20, -31.30, -31.40, -31.50, -31.60, -31.70, -31.80, -31.90, -32.00, -32.10, -32.20, -32.30, -32.40, -32.50, -32.60, -32.70, -32.80, -32.90, -33.00, -33.10, -33.20, -33.30, -33.40, -33.50, -33.60, -33.70, -33.80, -33.90, -34.00, -34.10, -34.20, -34.30, -34.40, -34.50, -34.60, -34.70, -34.80, -34.90, -35.00, -35.10, -35.20, -35.30, -35.40, -35.50, -35.60, -35.70, -35.80, -35.90, -36.00, -36.10, -36.20, -36.30, -36.40, -36.50, -36.60, -36.70, -36.80, -36.90, -37.00, -37.10, -37.20, -37.30, -37.40, -37.50, -37.60, -37.70, -37.80, -37.90, -38.00, -38.10, -38.20, -38.30, -38.40, -38.50, -38.60, -38.70, -38.80, -38.90, -39.00, -39.10, -39.20, -39.30, -39.40, -39.50, -39.60, -39.70, -39.80, -39.90, -40.00, -40.10, -40.20, -40.30, -40.40, -40.50, -40.60, -40.70, -40.80, -40.90, -41.00, -41.10, -41.20, -41.30, -41.40, -41.50, -41.60, -41.70, -41.80, -41.90, -42.00, -42.10, -42.20, -42.30, -42.40, -42.50, -42.60, -42.70, -42.80, -42.90, -43.00, -43.10, -43.20, -43.30, -43.40, -43.50, -43.60, -43.70, -43.80, -43.90, -44.00, -44.10, -44.20, -44.30, -44.40, -44.50, -44.60, -44.70, -44.80, -44.90, -45.00, -45.10, -45.20, -45.30, -45.40, -45.50, -45.60, -45.70, -45.80, -45.90, -46.00, -46.10, -46.20, -46.30, -46.40, -46.50, -46.60, -46.70, -46.80, -46.90, -47.00, -47.10, -47.20, -47.30, -47.40, -47.50, -47.60, -47.70, -47.80, -47.90, -48.00, -48.10, -48.20, -48.30, -48.40, -48.50, -48.60, -48.70, -48.80, -48.90, -49.00, -49.10, -49.20, -49.30, -49.40, -49.50, -49.60, -49.70, -49.80, -49.90, -50.00, -50.10, -50.20, -50.30, -50.40, -50.50, -50.60, -50.70, -50.80, -50.90, -51.00, -51.10, -51.20, -51.30, -51.40, -51.50, -51.60, -51.70, -51.80, -51.90, -52.00, -52.10, -52.20, -52.30, -52.40, -52.50, -52.60, -52.70, -52.80, -52.90, -53.00, -53.10, -53.20, -53.30, -53.40, -53.50, -53.60, -53.70, -53.80, -53.90, -54.00, -54.10, -54.20, -54.30, -54.40, -54.50, -54.60, -54.70, -54.80, -54.90, -55.00, -55.10, -55.20, -55.30, -55.40, -55.50, -55.60, -55.70, -55.80, -55.90, -56.00, -56.10, -56.20, -56.30, -56.40, -56.50, -56.60, -56.70, -56.80, -56.90, -57.00, -57.10, -57.20, -57.30, -57.40



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems! Diese atemberaubende Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen. Mit einem Kaufpreis von 400.000,00 € und einer Fläche von 88,93m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ein wahres Juwel, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Der erste Eindruck zählt und dieser wird Sie bereits beim Betreten der Wohnung überwältigen. Der geräumige Eingangsbereich führt Sie direkt in das Herzstück der Wohnung - den offenen Wohn- und Essbereich. Hier können Sie entspannen und den atemberaubenden Grünblick vom Balkon aus genießen, der Ihnen zu jeder Jahreszeit eine malerische Kulisse bietet.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier ist für jeden etwas dabei. Der Erstbezug dieser Wohnung bedeutet für Sie eine leere Leinwand, die Sie ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestalten können.

Neben dem Wohnbereich gibt es noch weitere Highlights dieser Immobilie. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettboden, die Fußbodenheizung für angenehme Wärme in jedem Zimmer, der Personenaufzug für bequemes Erreichen der Wohnung und der Südbalkon für sonnige Stunden sind nur einige davon.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, damit Sie sich jeden Tag wie im Spa fühlen können. Auch hier wurde auf hochwertige Materialien und eine moderne Gestaltung geachtet, die Ihnen ein Gefühl von Luxus vermitteln werden.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Stellplatz im Freien für Ihre Kraftfahrzeuge. Somit haben Sie immer ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und können bequem und sicher parken.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen. Die Verkehrsanbindung ist durch Bus und Bahnhof gegeben, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch für Familien ist die Lage ideal, da Schulen, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in der Nähe sind.

Nutzen Sie die Chance, in diese traumhafte Wohnung in Kirchdorf an der Krems einzuziehen und erleben Sie jeden Tag ein Gefühl von Luxus und Komfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen



uns auf Sie!

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 <150m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap