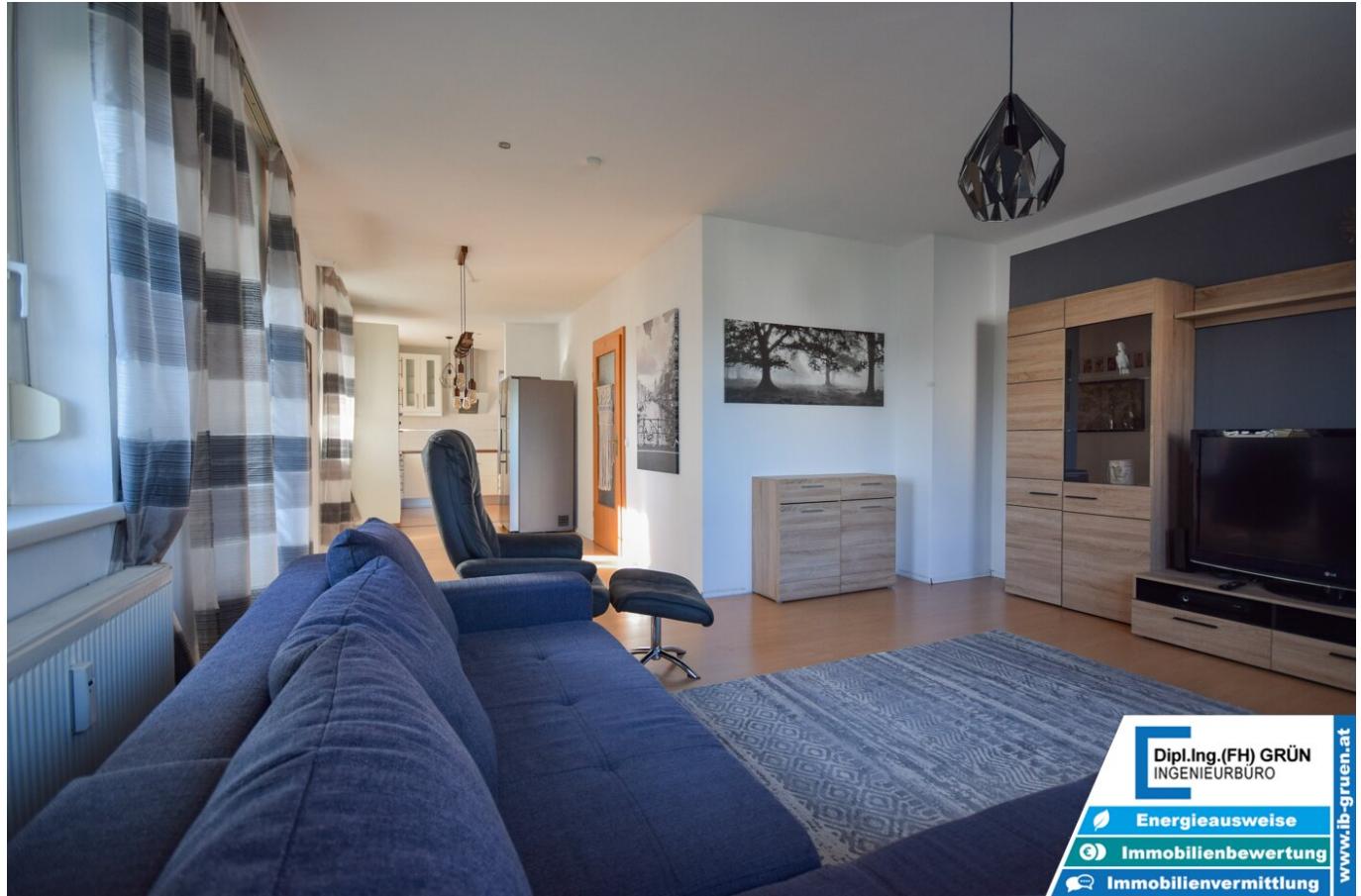


Familienfreundliche Wohnung in Buchkirchen – privater Garten & 2 Balkone



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/148

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4611 Niederlaab
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	100,00 m ²
Keller:	8,84 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	191,20 €
Heizkosten:	130,00 €
Sonstige Kosten:	125,94 €
Provisionsangabe:	

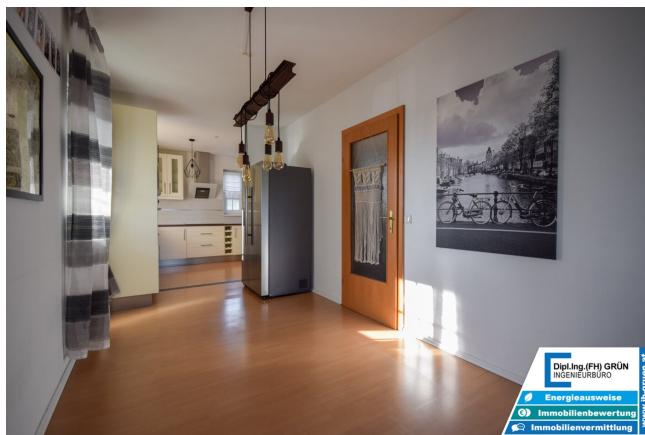
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





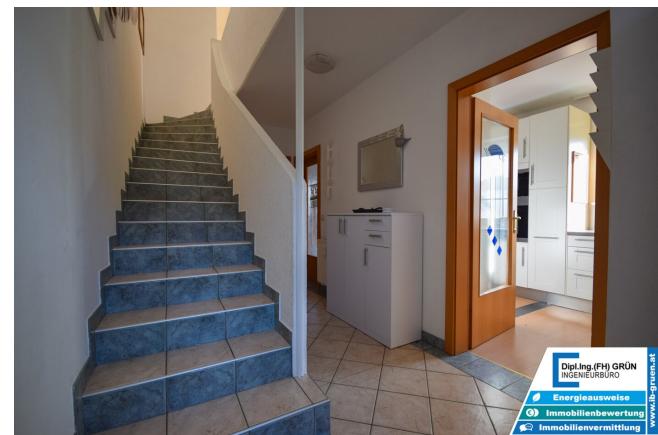
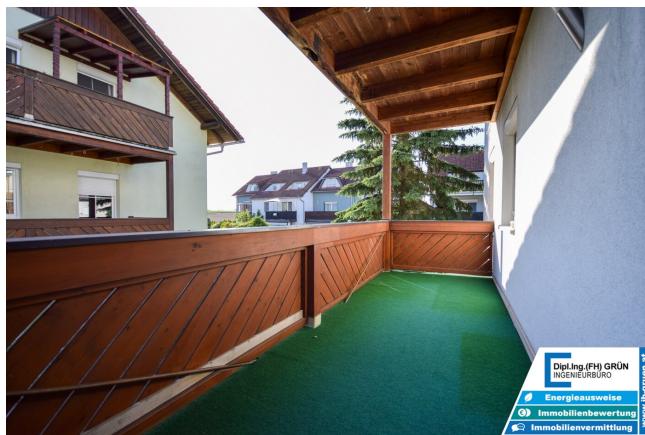
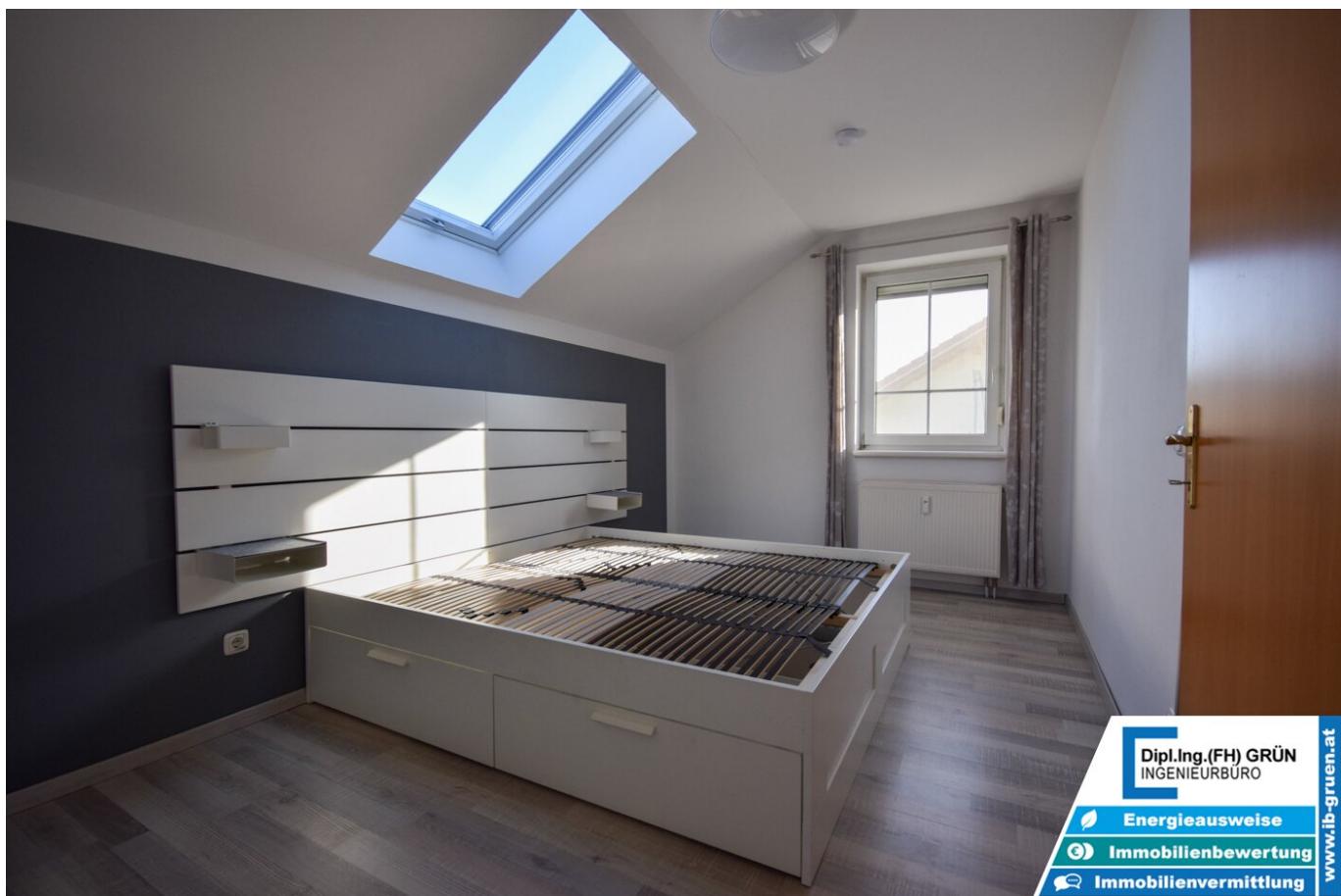
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



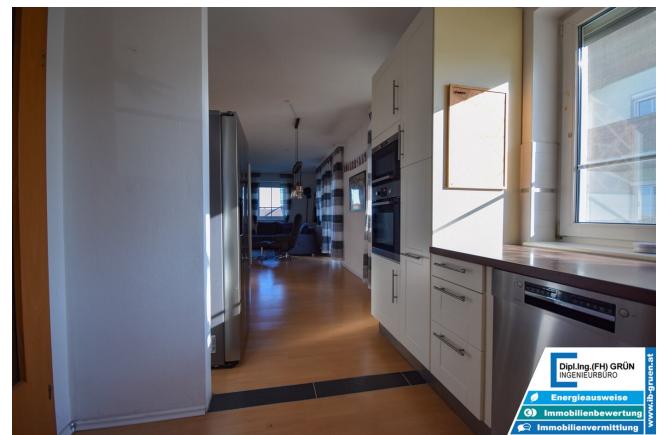
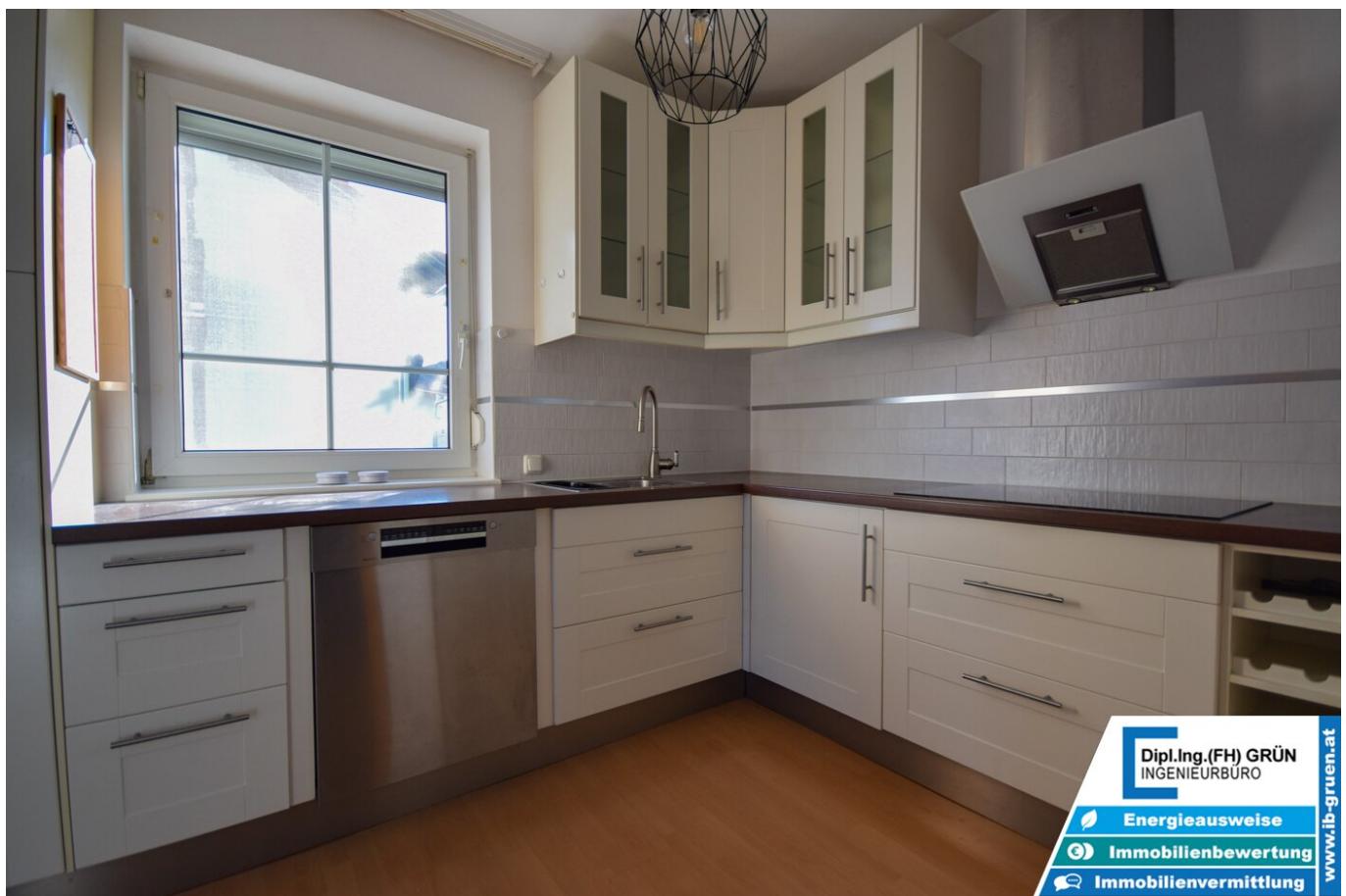


Grundriss Untergeschoß

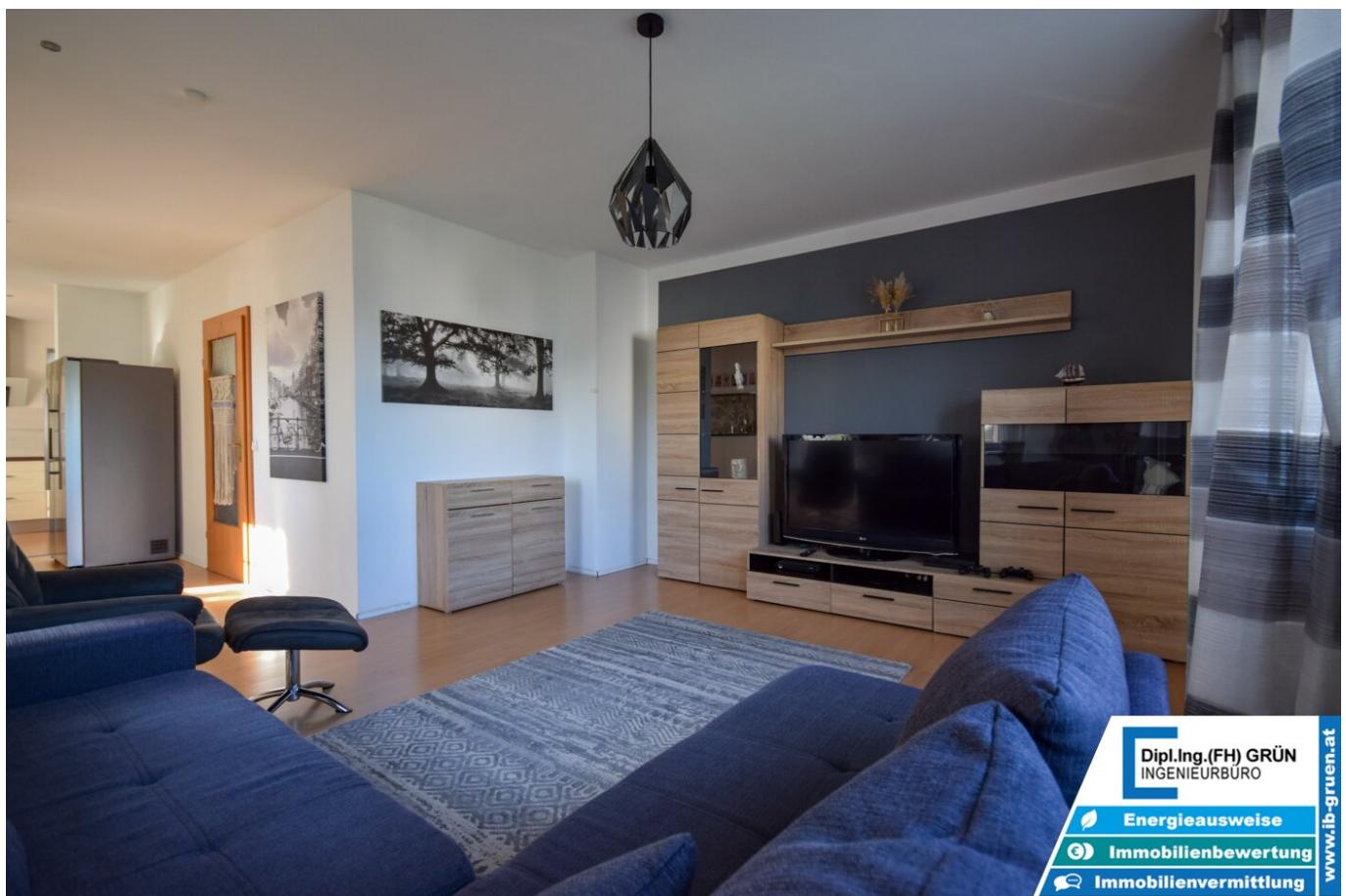


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at









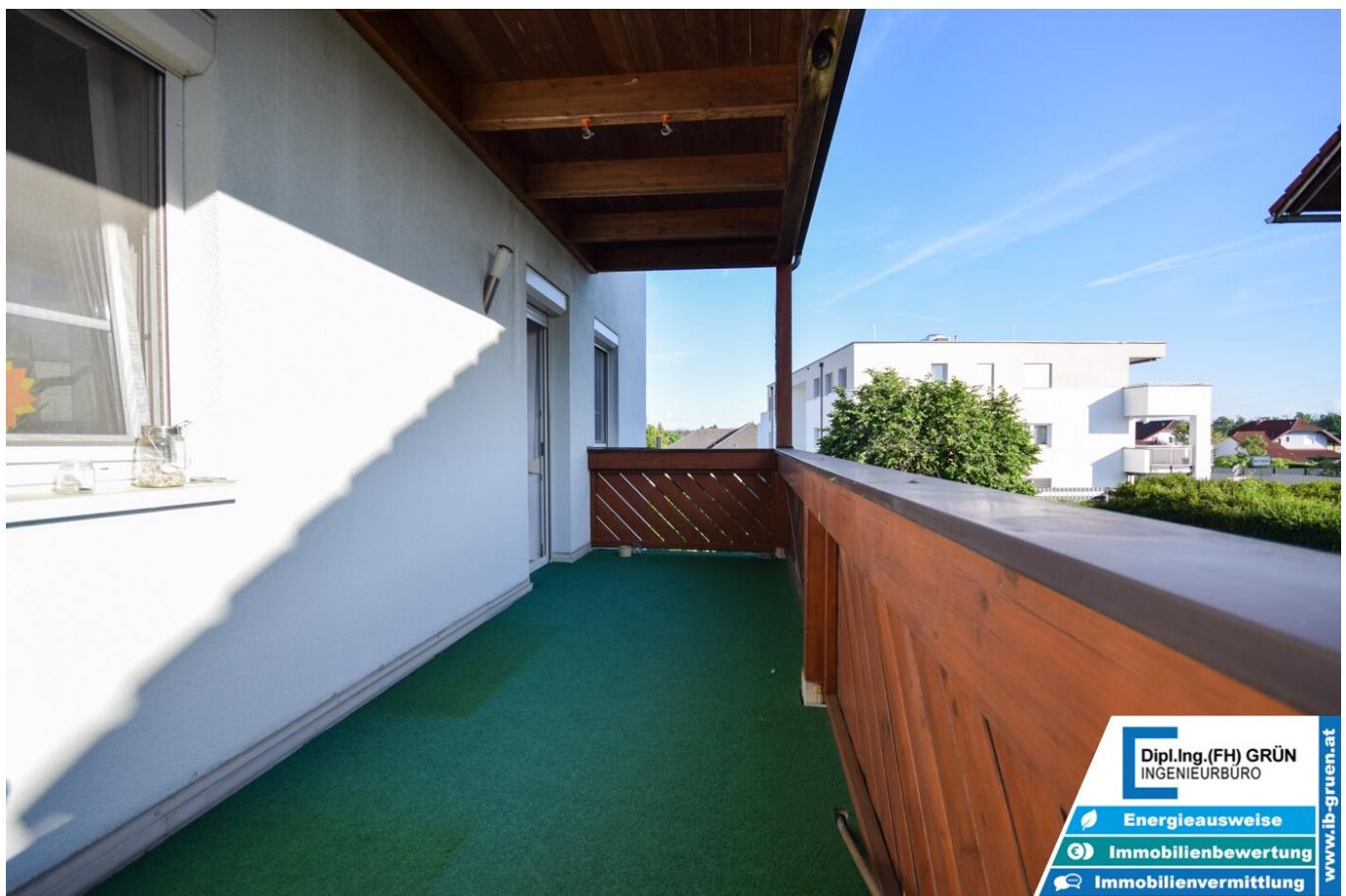
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



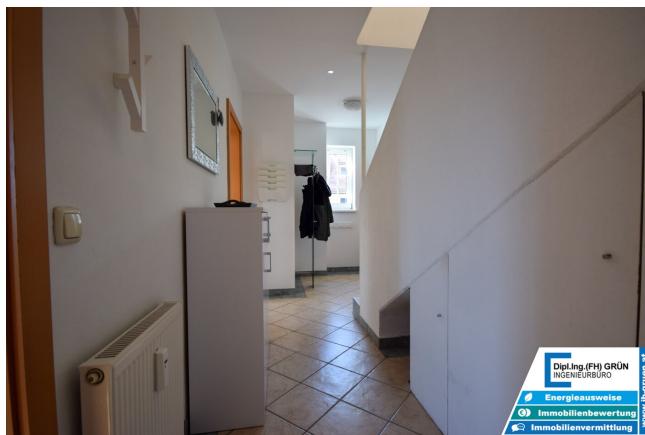
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



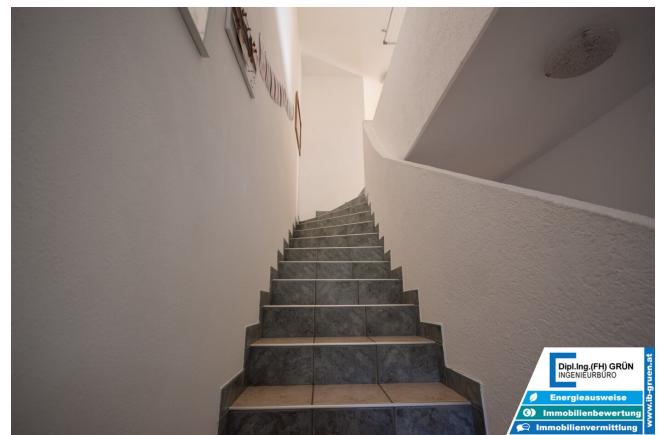
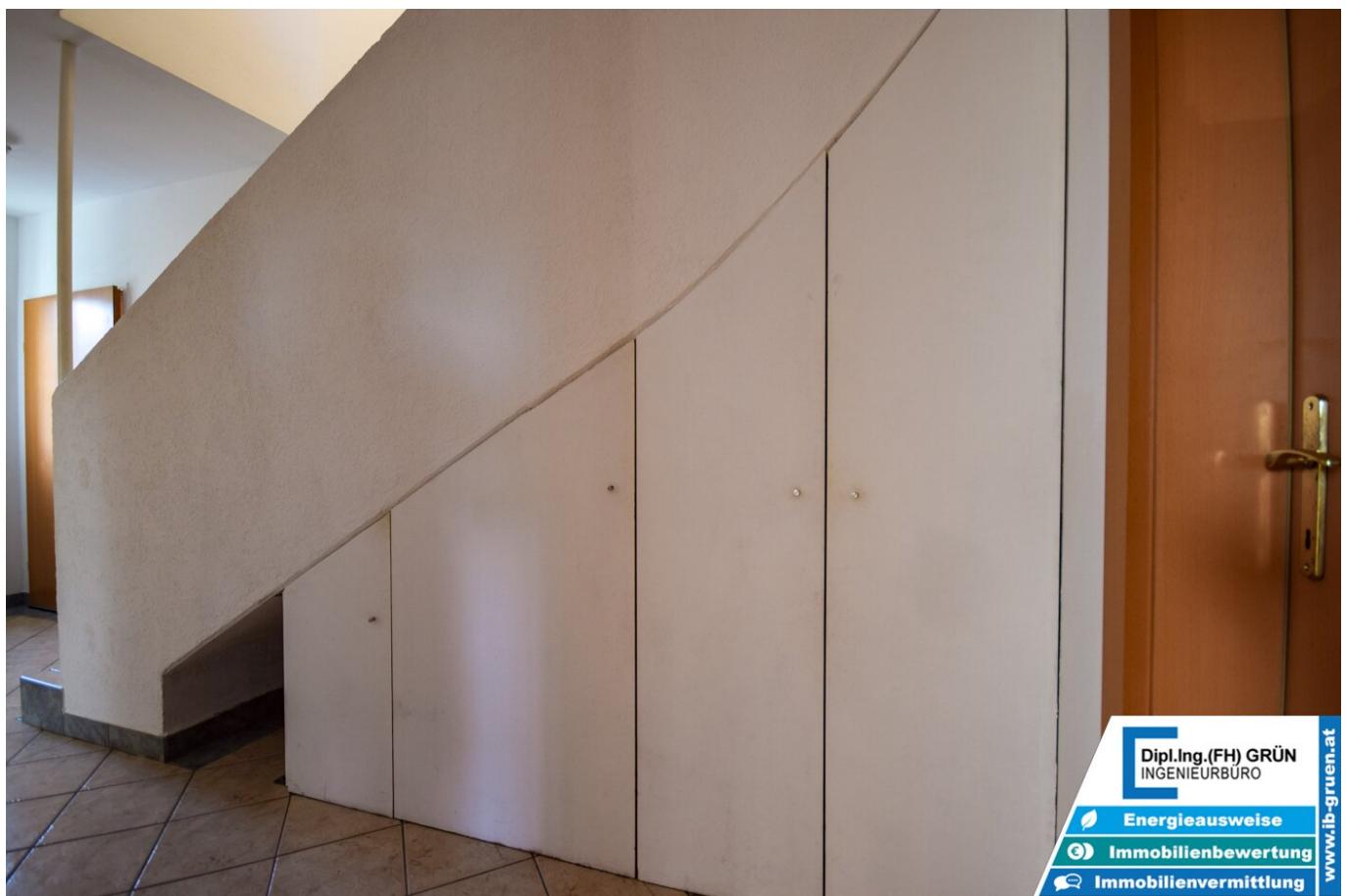
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

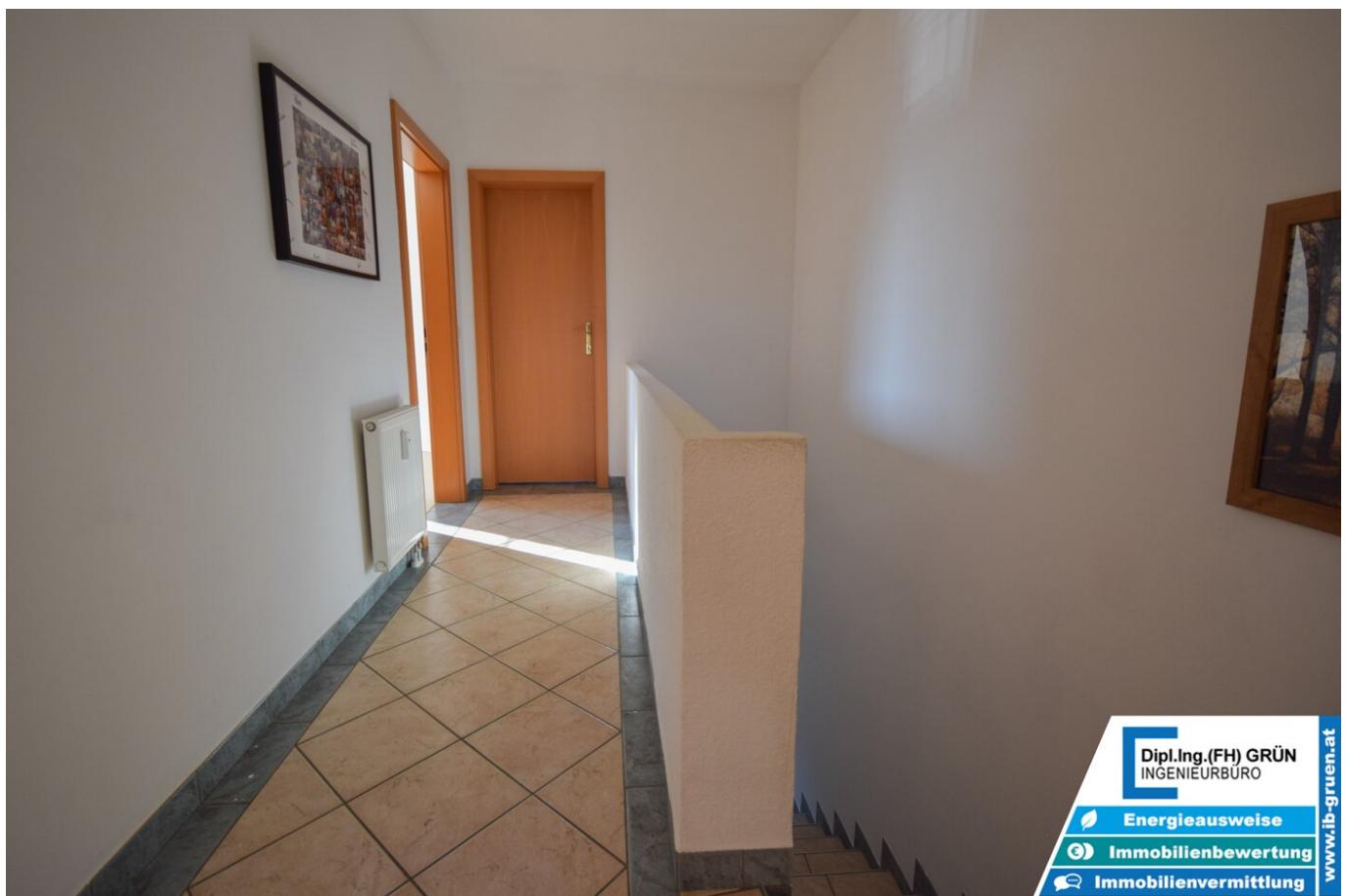


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



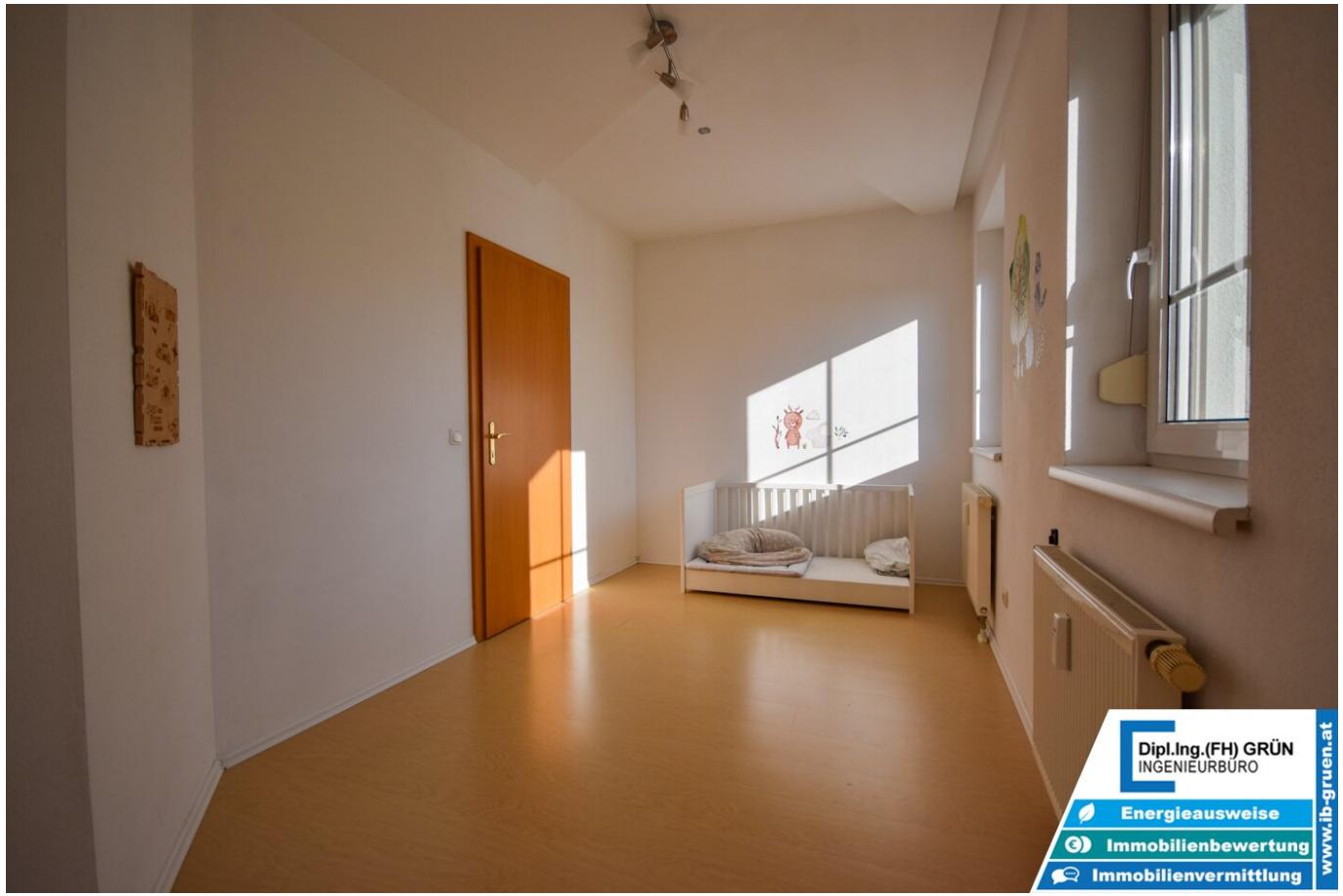
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 Energieausweise
 Immobilienbewertung
 Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





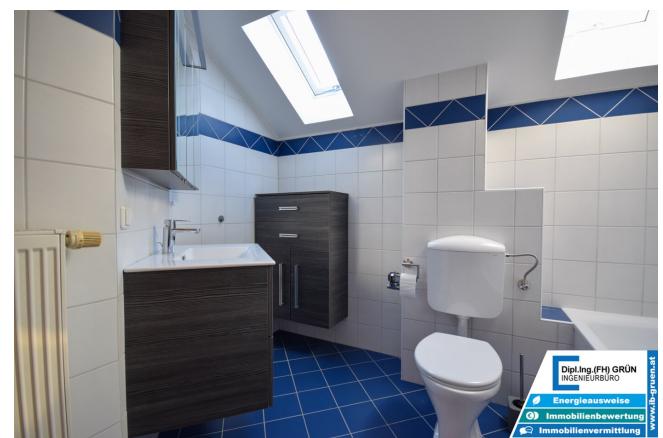
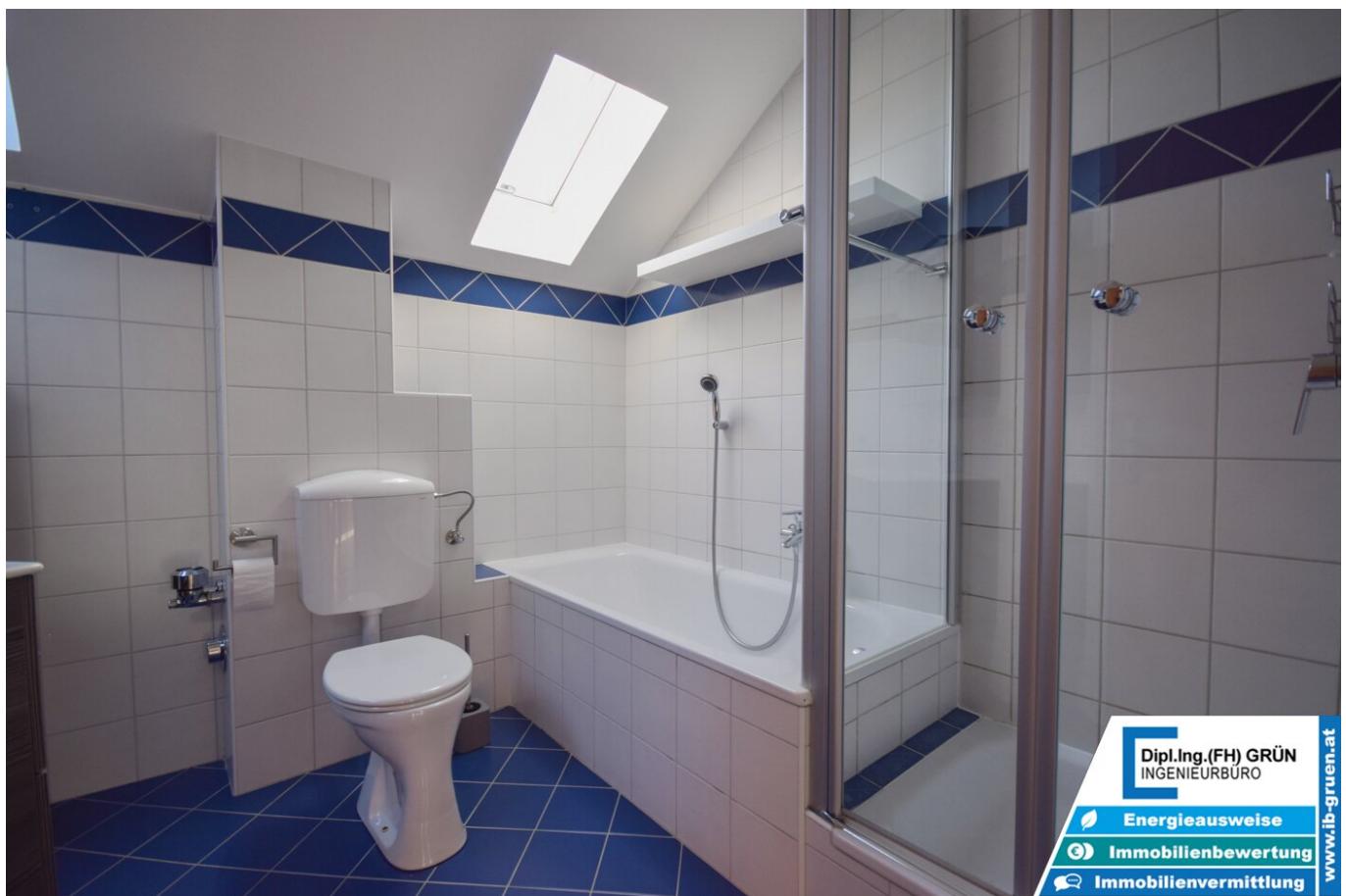
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

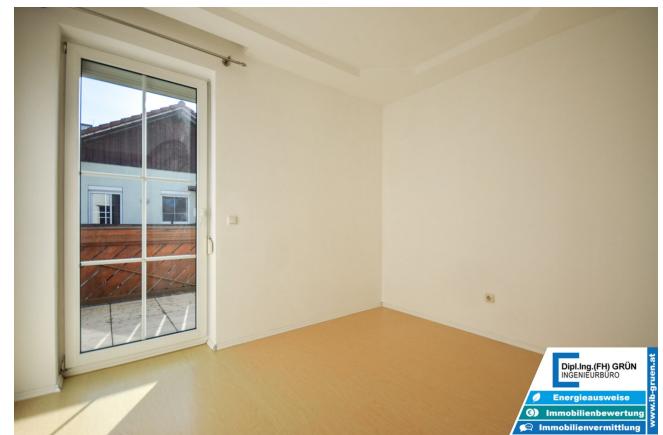
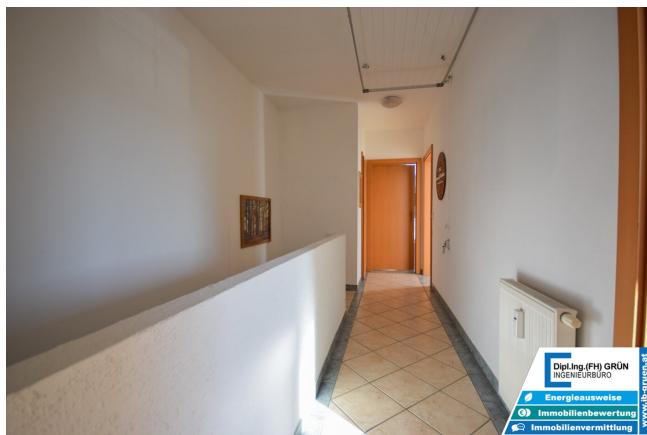
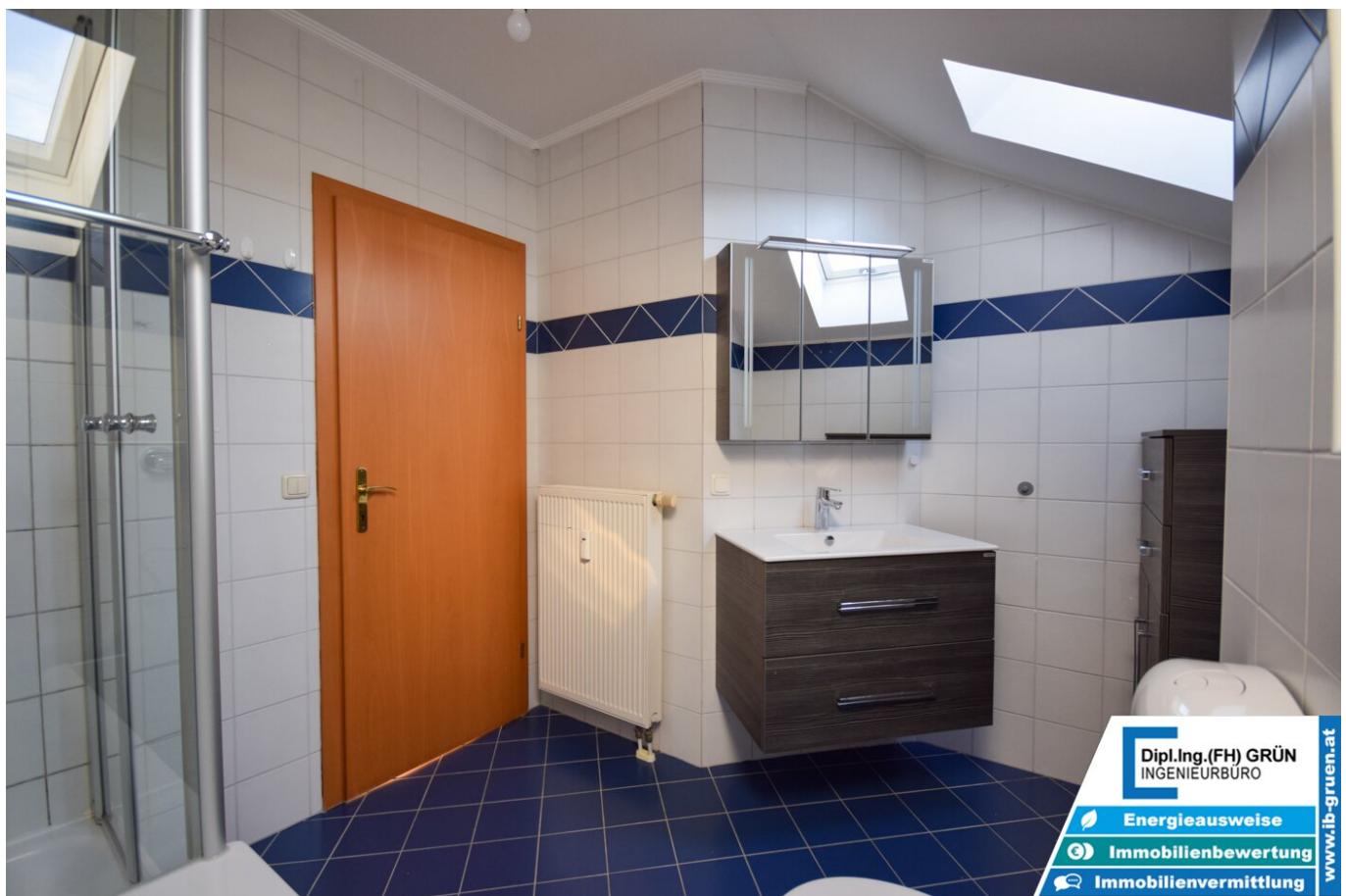


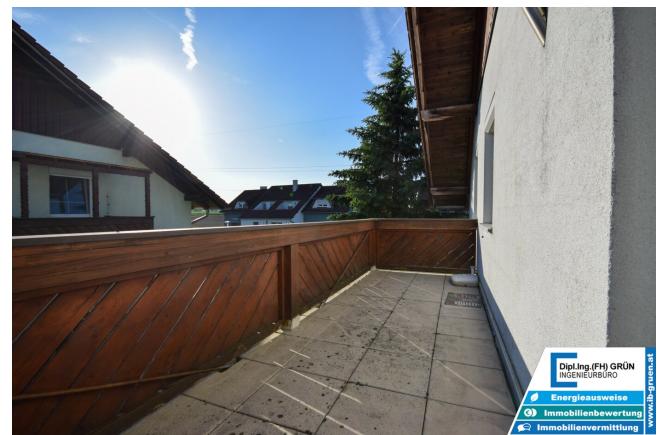
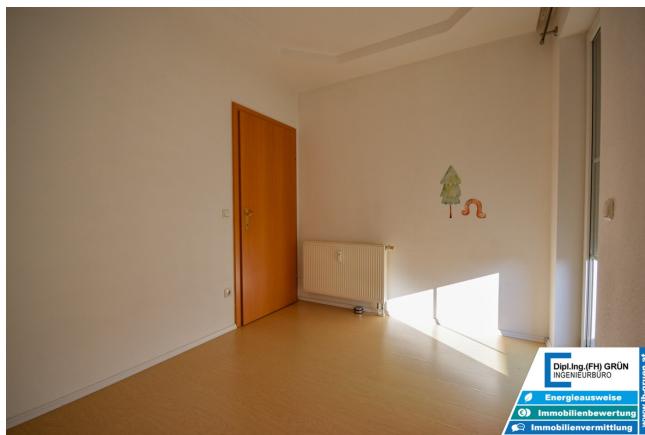
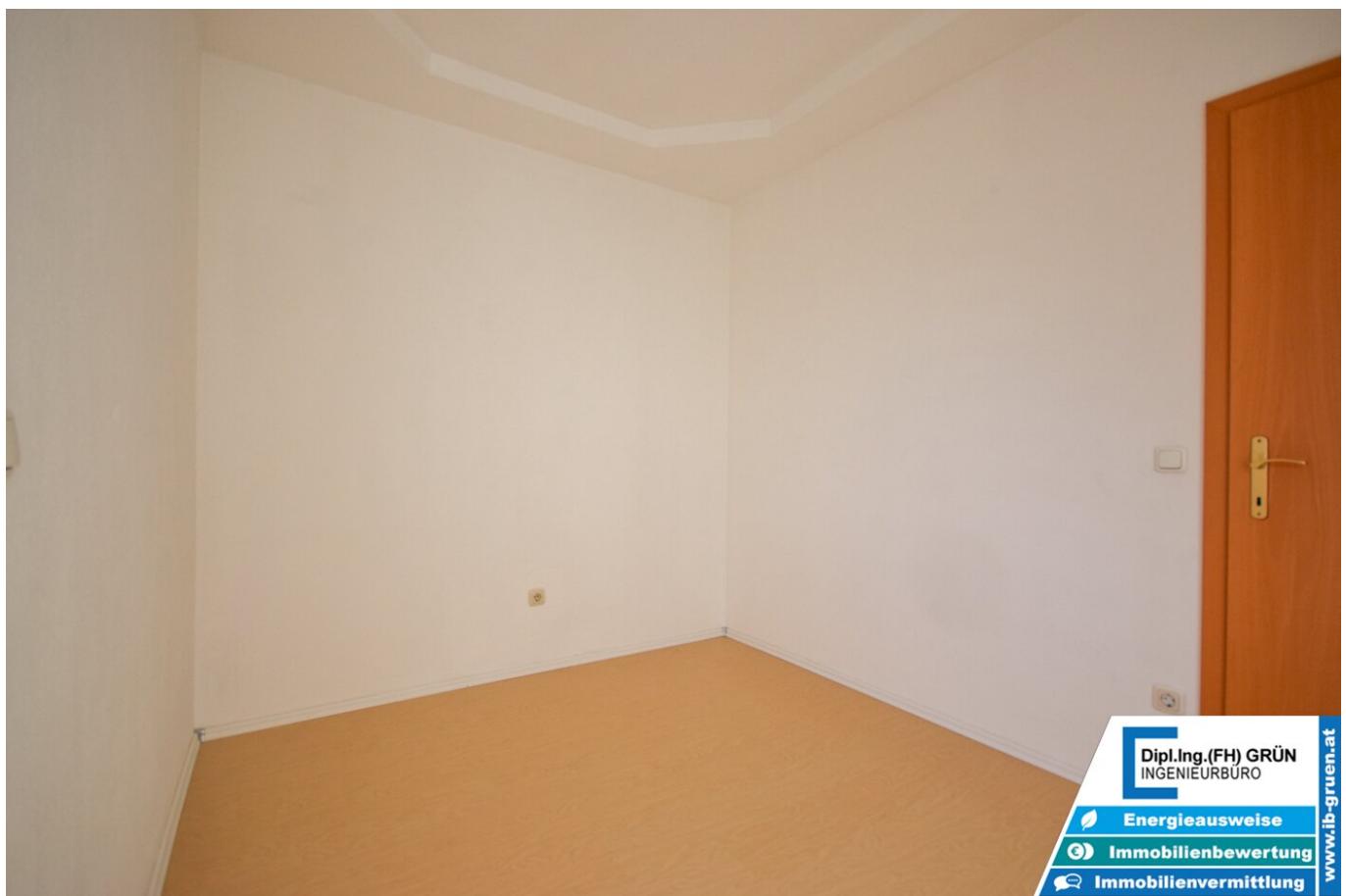
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

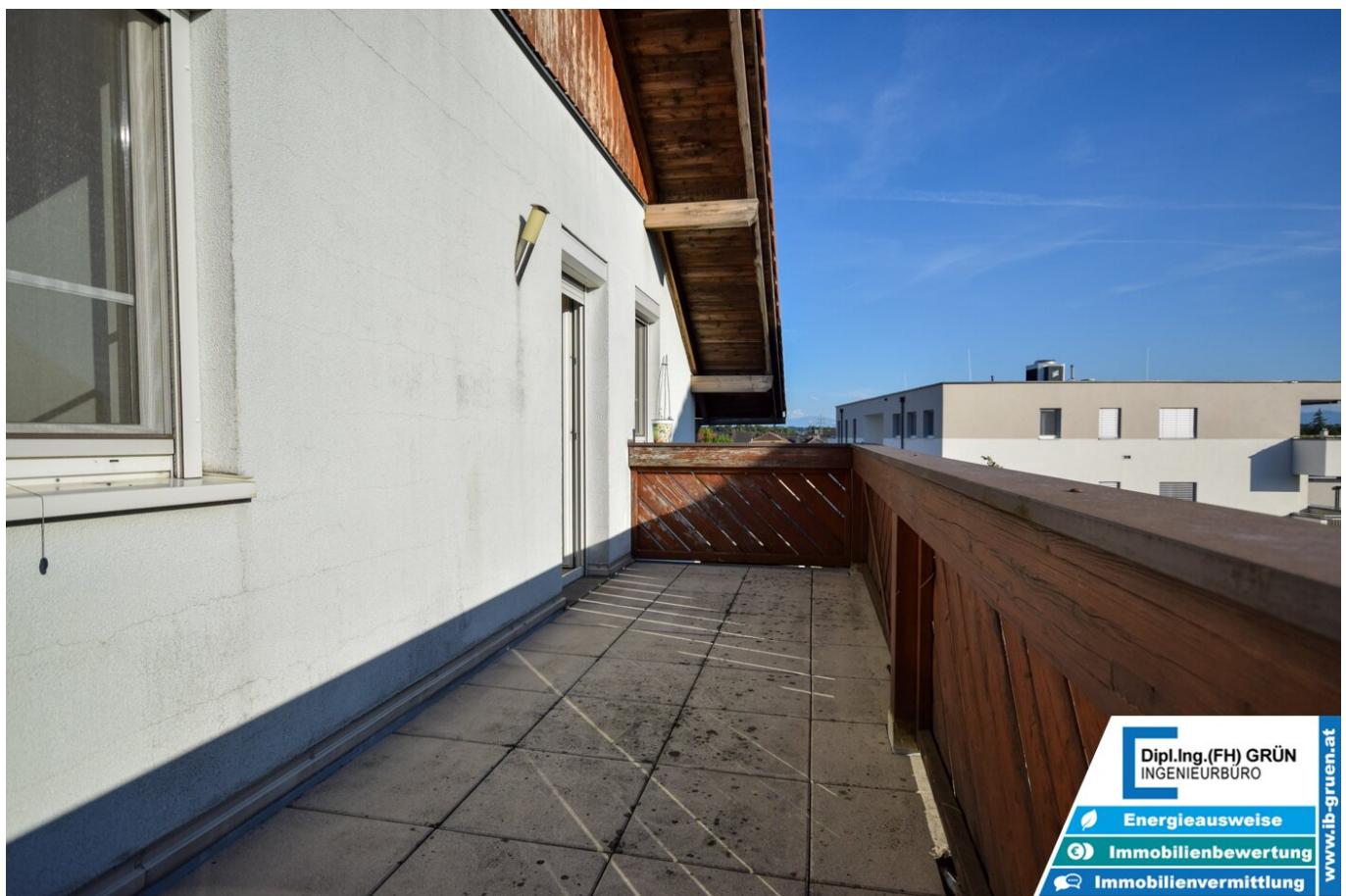


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

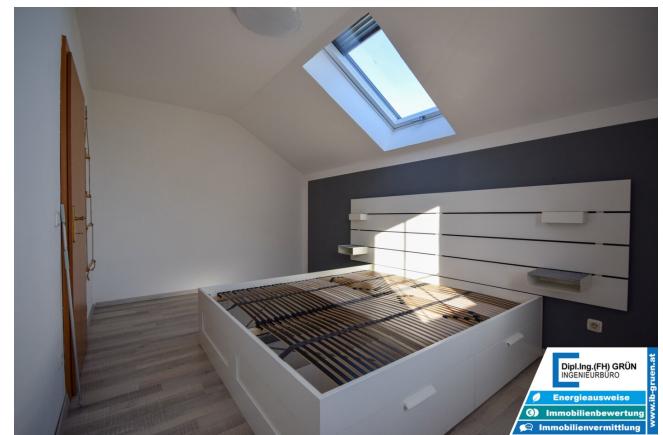
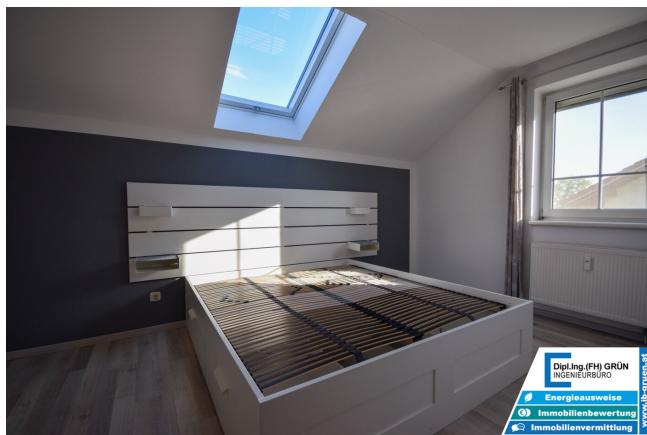


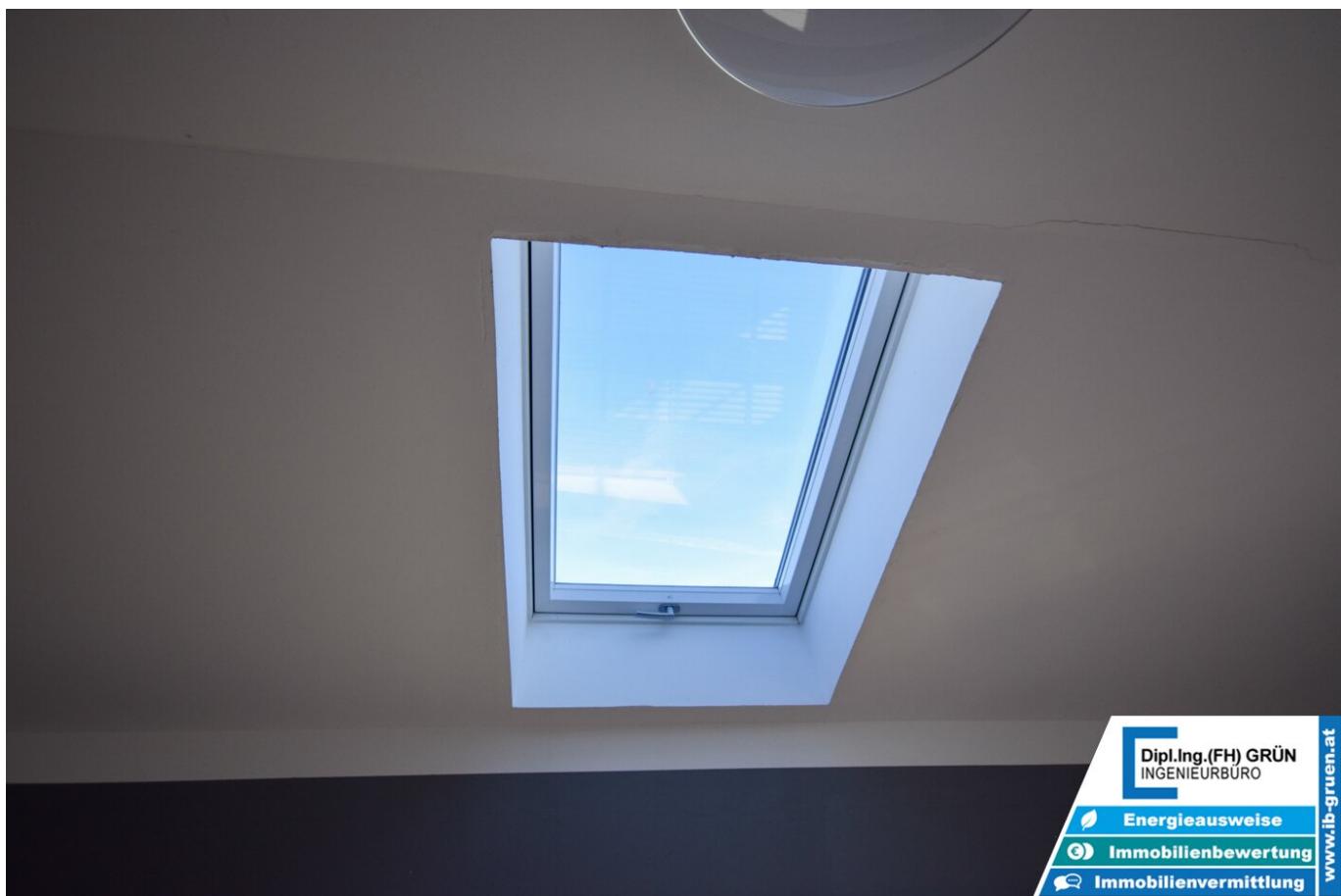






Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





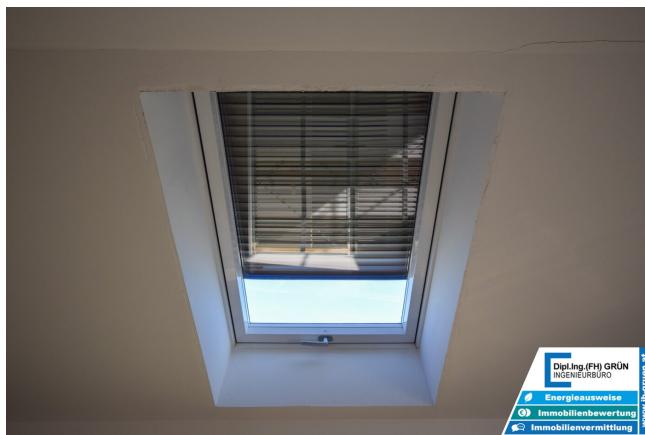
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

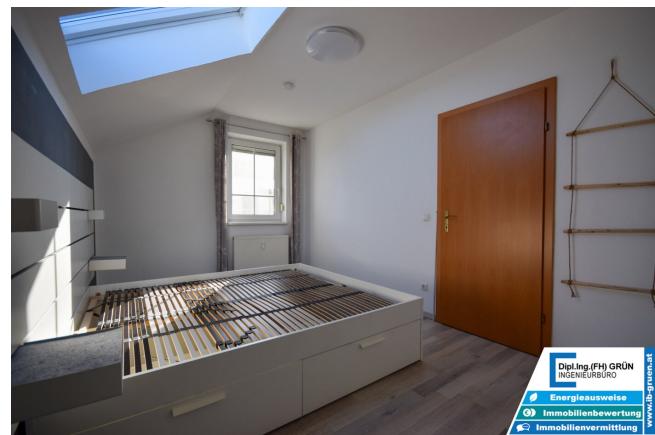
Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

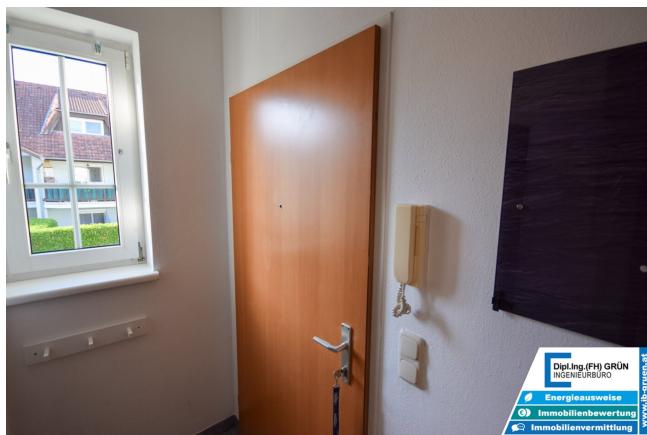
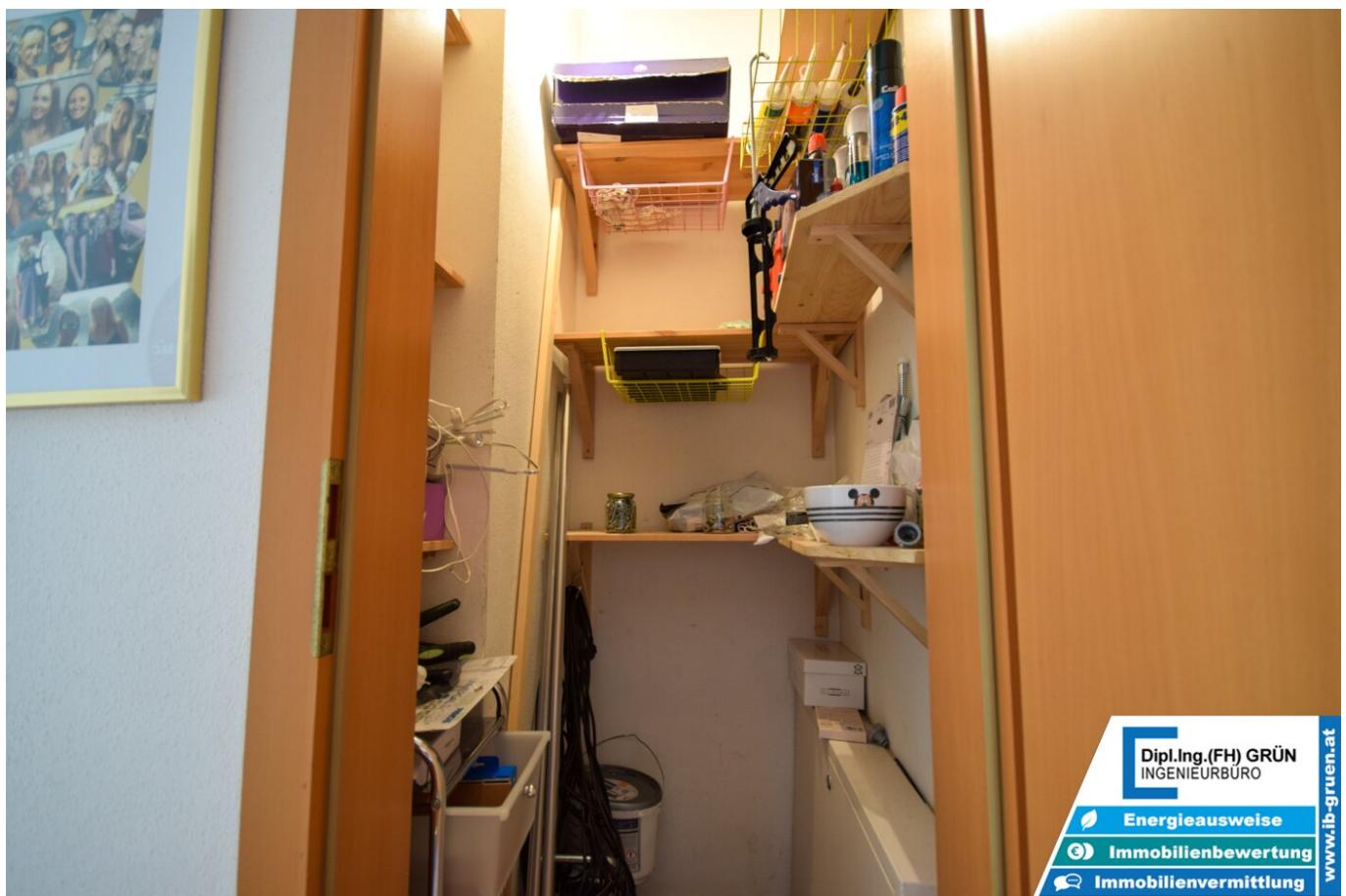
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 [Energieausweise](#)
 [Immobilienbewertung](#)
 [Immobilienvermittlung](#)
www.ib-gruen.at

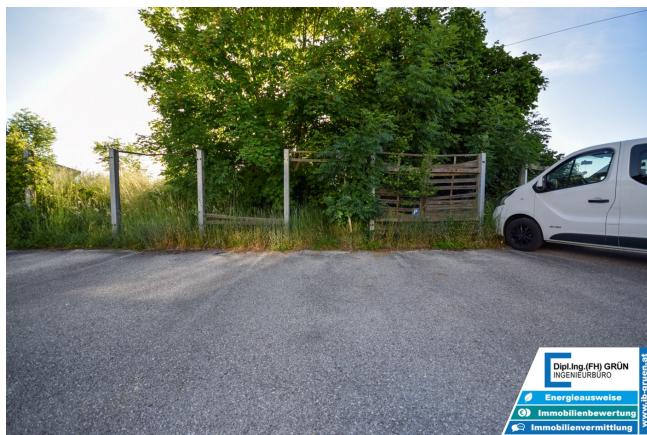


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 [Energieausweise](#)
 [Immobilienbewertung](#)
 [Immobilienvermittlung](#)
www.ib-gruen.at



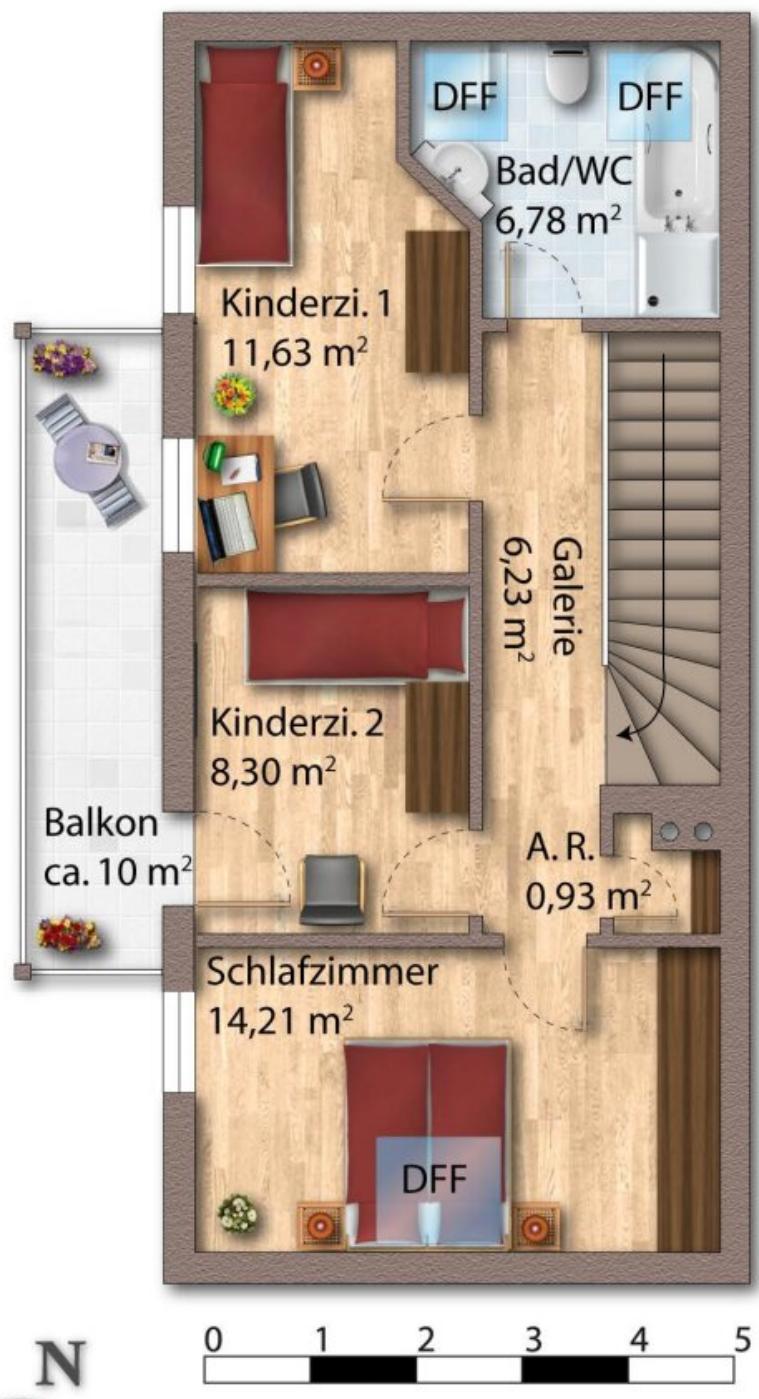
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
 [Energieausweise](#)
 [Immobilienbewertung](#)
 [Immobilienvermittlung](#)
www.ib-gruen.at







Grundriss Untergeschoß



Grundriss Obergeschoß



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektbeschreibung

Diese großzügige **Maisonette-Wohnung** in Niederlaab (Gemeinde Buchkirchen) bietet mit ca. **98 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen und einem **eigenen Garten** das perfekte Zuhause für Familien.

Die Wohnung befindet sich im **1. und 2. Obergeschoß** eines gepflegten Hauses mit nur fünf Parteien – die größte und komfortabelste Einheit im Gebäude. Besonders hervorzuheben ist der **lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich** mit moderner **offener Küche** und einem **amerikanischen Kühlschrank**, der – ebenso wie der hochwertige Küchenblock – bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die beiden Wohnebenen sorgen für eine **wohnliche Atmosphäre, die dem Gefühl eines Einfamilienhauses bereits sehr nahekommt** – ideal für alle, die mehr Raum und Struktur suchen, **ohne gleich die immensen Kosten eines Hauses tragen zu müssen**.

Zwei großzügige **Balkone** – einer direkt beim Wohnbereich, einer bei den Schlafräumen – laden zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlich steht Ihnen ein **privater Garten mit ca. 100 m²** zur Verfügung, der mit einem modernen **Pavillon** ausgestattet ist – ebenfalls im Preis enthalten. Ein **eigener Wasseranschluss im Garten** sorgt für zusätzlichen Komfort bei der Pflege oder für heiße Sommertage. Der Garten ist **direkt von der Wohnung aus einsehbar** – ideal, um Kinder sicher und in Sichtweite spielen zu lassen.

Alle Fenster verfügen über **manuelle Rollläden**, teilweise auch über **Insekenschutzgitter**. Die insgesamt **vier Zimmer** sind bestens aufgeteilt und bieten genügend Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby.

Ein **großes Kellerabteil**, ein **allgemeiner Fahrradabstellraum** sowie ein **fix zugeordneter Parkplatz** (ca. 70 m vom Haus entfernt) runden das Angebot ab. Optional könnte die allgemeine Außenfläche nach Rücksprache mit den Mitbesitzern, z. B. für eine **Fahrradgarage**, genutzt werden.

Die Mitbewohner sind überwiegend Eigentümer, mit Interesse an einem **guten Miteinander und gemeinschaftlicher Gestaltung**. So wird z. B. die **Übernahme der Hausverwaltung durch die Eigentümergemeinschaft** überlegt, was langfristig eine **spürbare Reduktion der Betriebskosten** ermöglichen könnte. **Junge, engagierte Familien** sind hier herzlich willkommen!

Diese Maisonette vereint die **Vorzüge eines Einfamilienhauses mit der Effizienz einer Wohnung** – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als bewusster Zwischenschritt auf dem Weg ins eigene Haus. **Einziehen, wohlfühlen, wachsen – in einer der charmantesten Lagen im Raum Wels**.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap