PROVISIONSFREI: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Ansfelden/Nettingsdorf

Objektnummer: 5950/4255

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

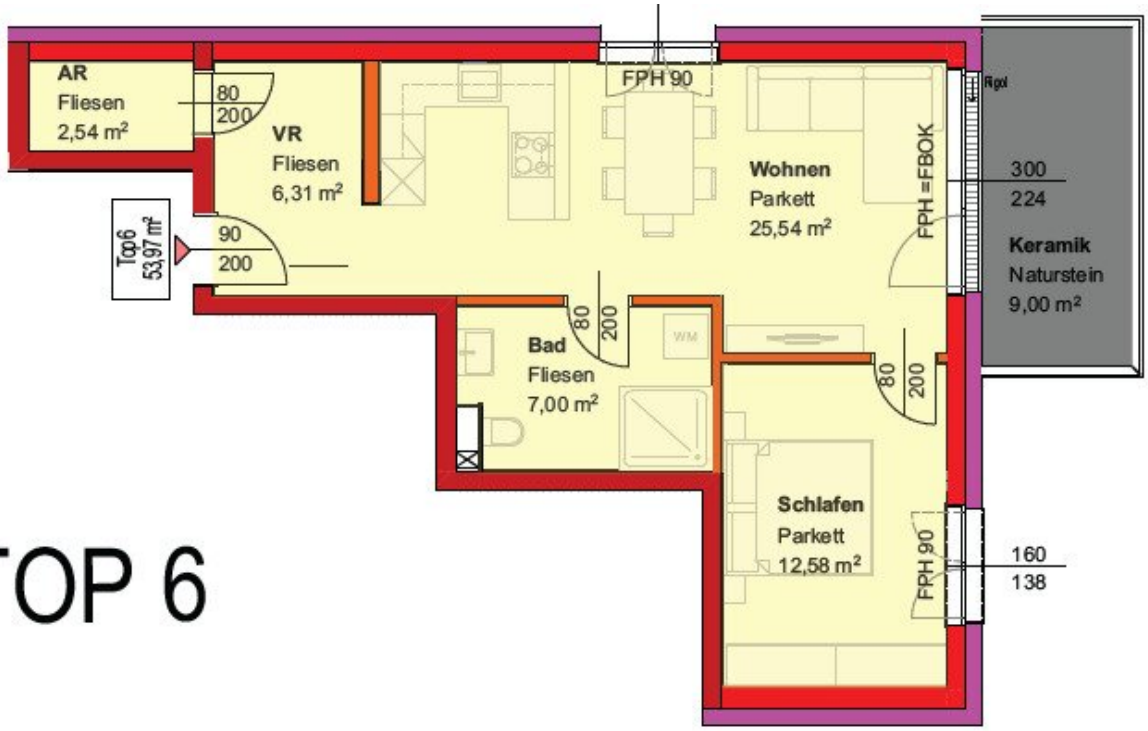
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Nettingsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	53,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	228.832,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz


AR
Fliesen
2,54 m²
80
200
VR
Fliesen
6,31 m²
Top 6
53,97 m²
90
200
FPH 90
Wohnen
Parkett
25,54 m²
FPH =FBOK
300
224
Keramik
Naturstein
9,00 m²
Bad
Fliesen
7,00 m²
80
200
WM
80
200
Schlafen
Parkett
12,58 m²
FPH 90
160
138

TOP 6

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Ansfelden/Nettingsdorf

Zum Verkauf steht eine traumhafte ca. 53 m² große Wohnung (1. Stock mit Lift) in einem exklusiven Neubauprojekt in Nettingsdorf/Ansfelden. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige, uneinsichtige Lage mit unverbaubarem Blick auf eine Parkanlage sowie durch ihre wunderschöne Terrasse. Die Fertigstellung ist für das 3.–4. Quartal 2025 geplant – übergeben wird die Wohnung schlüsselfertig und provisionsfrei. Heizungskosten (Nahwärme Nettingsdorf) + Stromkosten kommen noch extra dazu. Geheizt wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – ein Lift verbindet alle anderen Etagen im Haus. Zur Standardausstattung zählen unter anderem elektrische Raffstores mit Funkhandsender, ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet sowie TV-Anbindung über Liwest. Helle, lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Stellplätze (Carport und Freiparkplätze) stehen zur Verfügung.

Parkplätze (Aufpreis):

• Tiefgaragenstellplatz: **20.000 €** (1 Stk verpflichtend pro Wohneinheit)

• Carportstellplatz: **17.500 €**

• Freiparkplatz: **5.500 €**

Raumaufteilung

Vorraum - Abstellraum - Wohnküche - Bad mit WC – Schlafzimmer – Terrasse

Lage

Das Projekt befindet sich in einer grünen, ruhigen Umgebung in Nettingsdorf/Ansfelden mit idealer Infrastruktur für Familien und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Haid Center), Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Motorikpark oder das Erlebnisbad Haid sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Nettingsdorf, Busverbindungen sowie die Autobahnknoten A1 & A7 befinden sich in der Nähe. Der künftige Ausbau der Straßenbahn sorgt für zusätzliche Mobilität.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap