

## Gartenwohnung mit Stil – Rückzugsort mit perfekter Anbindung in Hörsching



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6196/395**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4063 Hörsching                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 58,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,79                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 158,34 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 40,65 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 25,71 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



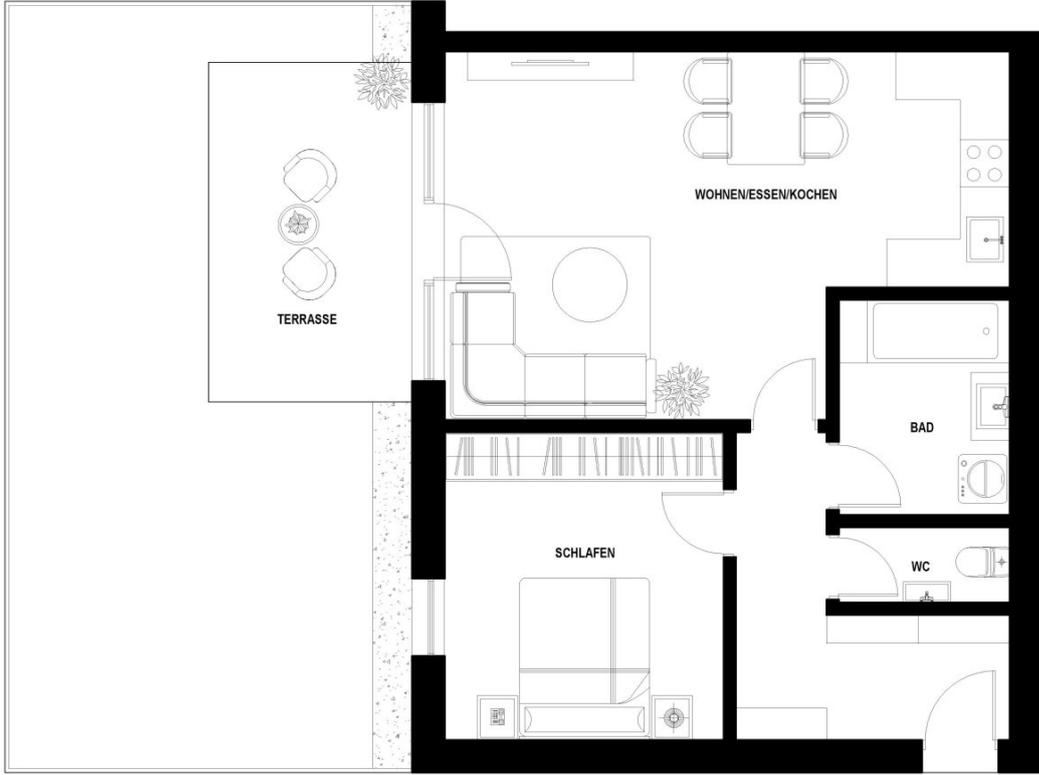
### Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels









# Objektbeschreibung

## Gartenwohnung mit Stil – Rückzugsort mit perfekter Anbindung in Hörsching

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das modernes Wohnen, eine sonnige Garten-Oase und eine Top-Lage perfekt verbindet. Diese **helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urban angebunden und dennoch naturnah wohnen möchten.

### ? Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Eigener Garten mit überdachter Terrasse** – ideal für entspannte Abende im Freien
- **Offener Wohn-Essbereich mit viel Tageslicht**
- **Großzügiges Schlafzimmer mit Gartenzugang**
- **Tiefgaragenplatz & Außenstellplatz direkt vor dem Eingang** (zzgl. € 28.000)
- **Neuwertige Ausstattung & Fußbodenheizung**
- **Modernes, energieeffizientes Wohnhaus mit PV-Anlage**
- **Großes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

### ? Lage & Infrastruktur:

Hier wohnen Sie **ruhig, grün und zentral** zugleich – mit bester Anbindung Richtung Linz und Wels:

- Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt
- Nahversorger, Apotheke und Arzt in unmittelbarer Nähe
- Freizeit, Radwege & Naturerlebnis direkt ums Eck

### ? Warum Hörsching?

Weil es das Beste aus zwei Welten verbindet: **ländliche Lebensqualität** mit **urbaner Nähe**. Hier genießen Sie Erholung im eigenen Garten – und sind in wenigen Minuten mitten in der Stadt.

**? Noch mehr entdecken?**

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé mit **digitalem Rundgang, Video & weiteren Fotos** an – es lohnt sich!

**? Jetzt Besichtigungstermin sichern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**CE Immo Group – Wir vermitteln Werte.**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision zur Zahlung fällig. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap