

# EXKLUSIV WOHNEN – NEUBAUWOHNUNG MIT WOHLFÜHLGARANTIE



**Objektnummer: 1937/7645458**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	279,36 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	160,49 m <sup>2</sup>
Keller:	8,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A++</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	393.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

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

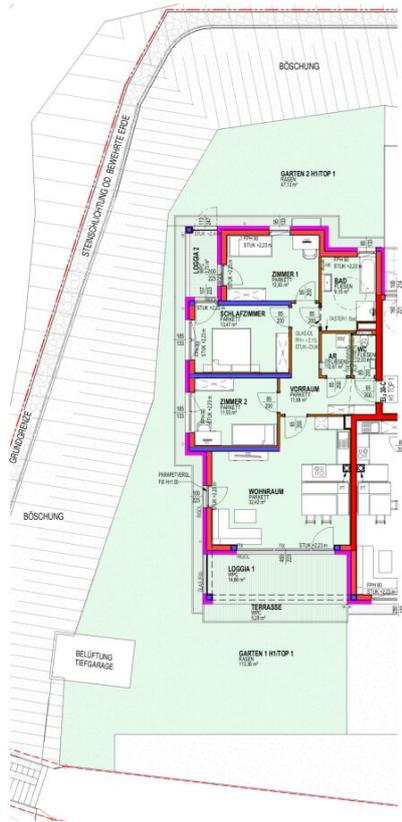






b3d visual communication

**AREU**  
Immobilien  
Symbolfoto



**ERDGESCHOSS**

M 1 : 150



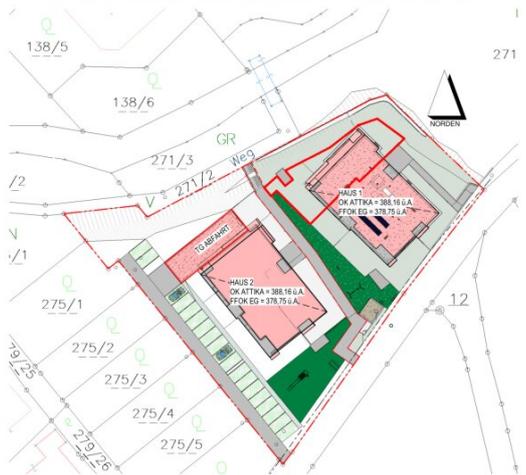
Hannesgrub Süd 6  
4911 Turmelshaus/ Raasd I. L.  
IMMOBILIEN  
GESSELLSCHAFT M.B.H.

Telefon: 07762 / 85 885 - 0  
Telefax: 07762 / 85 885 - 100  
office@areu.at www.areu.at

Erichtung einer Wohnanlage mit 24 Wohnungen samt 29 Garagen- und 19 PKW- Stellplätzen und eines Kinderspielplatzes inkl. Müllhaus in Bad Wimsbach

**FLÄCHEN VK Top 1**

Name	Fläche
ZIMMER 2	11,93 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,93 m <sup>2</sup>
WOHNRAUM	32,42 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	13,47 m <sup>2</sup>
VORRAUM	11,69 m <sup>2</sup>
AR	2,61 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
BAD	8,15 m <sup>2</sup>
00_EBENE EG	95,20 m <sup>2</sup>
1 Wohnfläche	95,20 m <sup>2</sup>
LOGGIA 1	14,66 m <sup>2</sup>
TERRASSE	5,28 m <sup>2</sup>
GARTEN 1 HI/TOPT 1	113,36 m <sup>2</sup>
LOGGIA 2	3,73 m <sup>2</sup>
GARTEN 2 HI/TOPT 1	47,13 m <sup>2</sup>
00_EBENE EG	184,16 m <sup>2</sup>
3 Nebenfläche	184,16 m <sup>2</sup>



**LAGEPLAN**

M 1 : 750

ACHTUNG: DIE OPTIONAL GEPLANTEN SANITÄRANSCHLÜSSE KÖNNEN NUR NACH ABSPRACHE MIT DER PLANUNG EVENTUELL DANN GEÄNDERT WERDEN. WENN DIESE ÄNDERUNGEN DEN FÖRDERUNGSRICHTLINIEN NICHT WIDERSPRECHEN!

HK...Heizkörper

HAUS 1 ERDGESCHOSS TOP 1

1:150

07.04.2025

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 4654 Bad Wimsbach-Neydharting, Oberösterreich. Diese traumhafte Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 95,2 m<sup>2</sup> nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch die Ruhe und Erholung, die Sie sich schon immer gewünscht haben.

Für einen Kaufpreis von 393.000,00 € erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensgefühl. Genießen Sie die Vorzüge eines Niedrigenergiehauses, das höchsten Wohnkomfort mit ökologischen Standards kombiniert. Die Wohnung besticht durch ihren Neubaustandard und sorgt für ein behagliches Wohnklima, das auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Die Gartenwohnung verfügt über einen eigenen Garten, der Ihnen Raum für persönliche Gestaltung und Entspannung bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen in Ihrem Garten die Seele baumeln lassen oder auf einer der zwei Loggien den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen. Der Flachdach-Bau fügt sich harmonisch in die Landschaft ein und schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

Zusätzlich zu den großzügigen Außenbereichen stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung, die nicht nur Ihre Fahrzeuge schützen, sondern auch zusätzlichen Stauraum bieten. Ein direkter Zugang zur Tiefgarage sorgt dafür, dass Sie auch bei schlechtem Wetter trocken nach Hause kommen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Eine Buslinie und der Bahnhof sind in kurzer Distanz erreichbar, sodass Sie auch ohne Auto flexibel sind.

Die Lage der Wohnung ist ebenso ideal für Familien und Pendler. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Ärzte, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Gartenwohnung zu investieren, die nicht nur durch ihre Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Bad Wimsbach-Neydharting wartet auf Sie.

**Kaufpreis Wohnung:**

**inkl. 1 Tiefgaragenplatz: Euro 418.500,00**

(in Worten: Euro vierhundertachtzehntausendfünfhundert)

**Kaufpreis 2ter Tiefgaragenplatz:**

**Euro 25.500,00**

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausendfünfhundert)

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer 3,5 %,
- etwaige Finanzierungskosten
- Kosten der Vertragserrichtung durch Herrn Dr. Steinbüchler (Rechtsanwälte Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Georg Wageneder Marktplatz 10, 4490 St. Florian) (1,5% des (Brutto-) Kaufpreises zzgl 20 % Ust. und Barauslagen) für Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und grundbürgerliche Durchführung – zzgl. für Übernahme der Treuhandschaft bei Fremdfinanzierung durch die Käufer 0,3% der Treuhandsumme (Kreditsumme)

(siehe Anlage Nebenkostenübersicht)

**Vermittlungsprovision:** provisionsfrei für den Käufer

Alle Wohnungen sind ausgestattet gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (ohne Möblierung od. sonstiger eingezeichneter Einrichtungen). Alle grafischen Darstellungen sind symbolhaft (Symbolgrafik) zu verstehen und geben die Wirklichkeit nur andeutungsweise wieder - die tatsächliche Ausführung kann aufgrund von behördlichen Auflagen und technischen Erfordernissen maßgeblich abweichen. Druckfehler, Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

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 <3.525m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <3.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <50m

### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <3.350m  
Polizei <8.375m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap