

Moderne Wohnqualität in Neuzeug: 2-Zimmer Neubau mit Loggia



Außenfotos

Objektnummer: 5753/516647754

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Sierning
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,79 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	161.000,00 €
Betriebskosten:	93,15 €
Heizkosten:	41,32 €
Sonstige Kosten:	59,13 €

Ihr Ansprechpartner

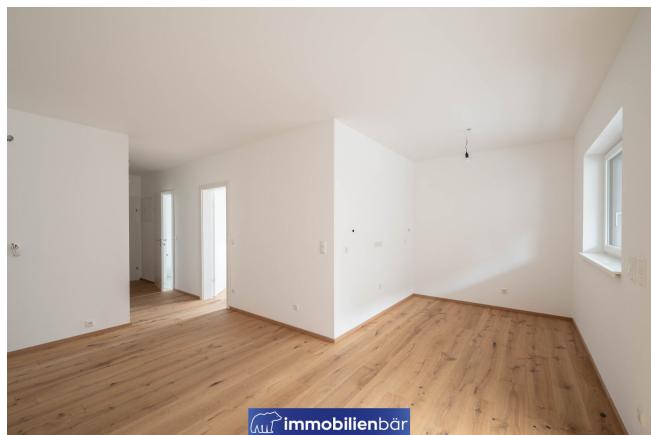


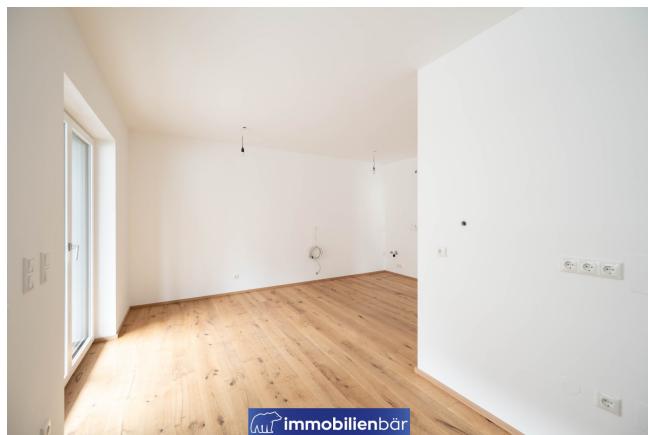
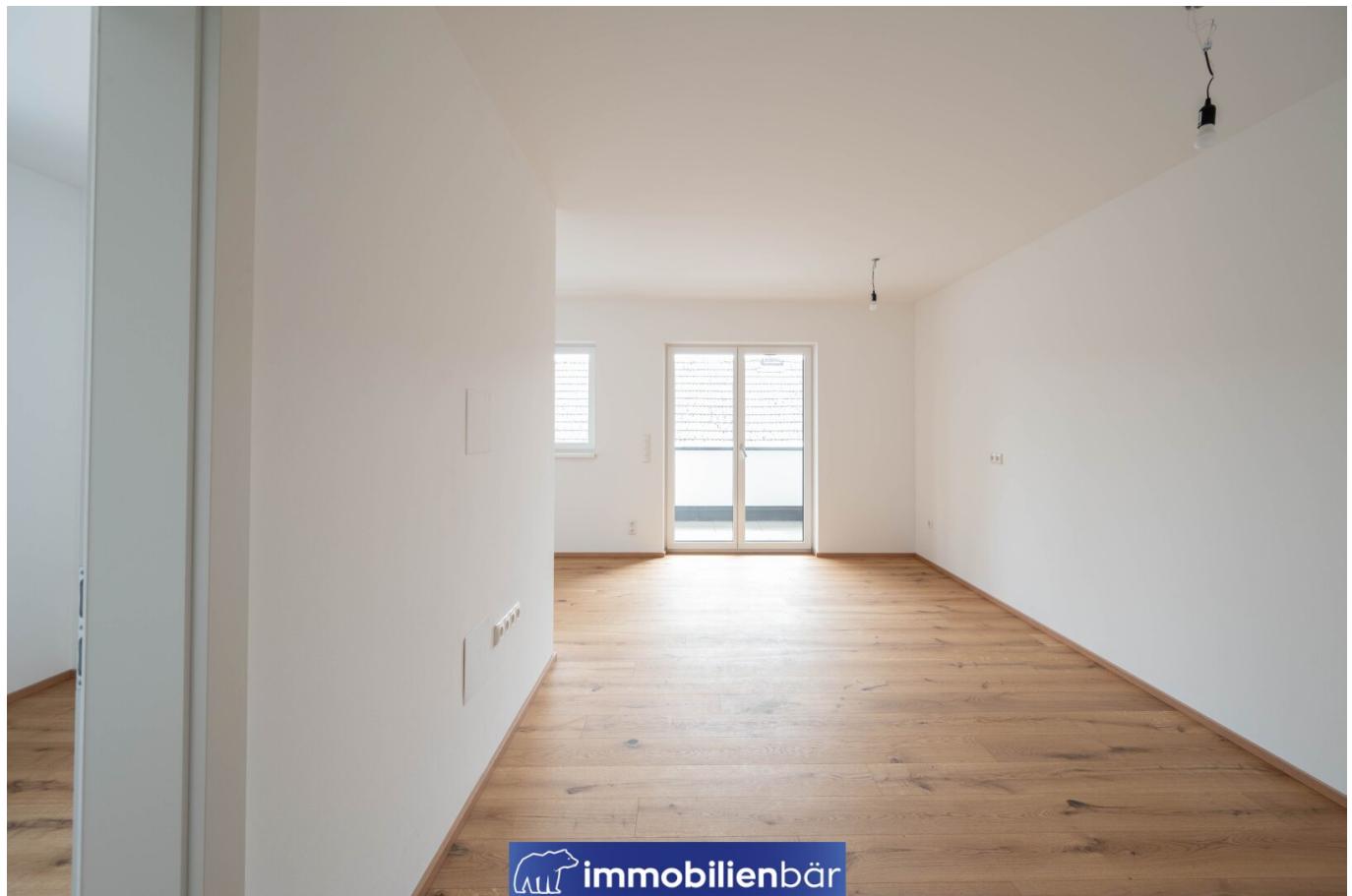
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

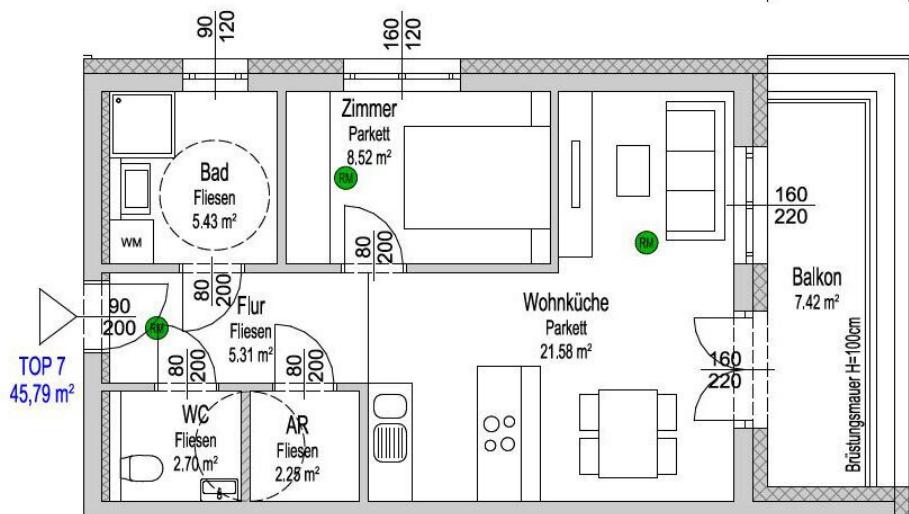
T ?+43 660 1077697?
H ?+43 660 1077697?

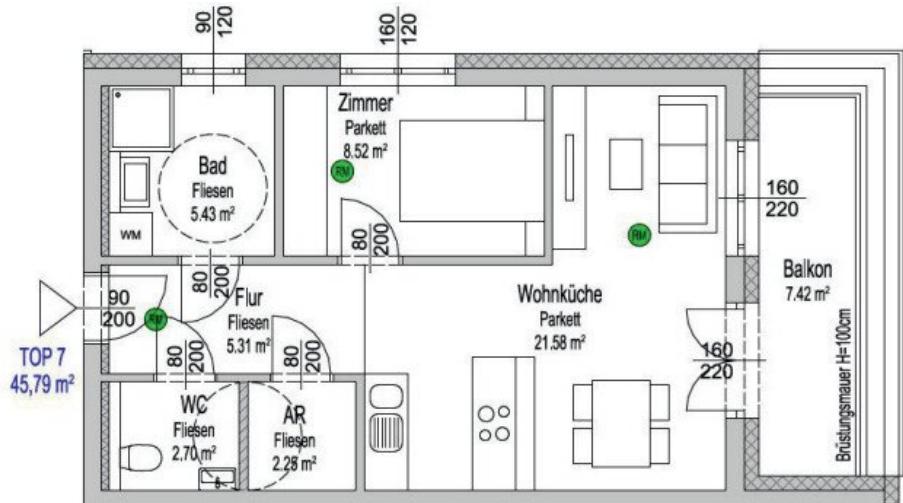
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Flur: **5,31 m²**

WC: **2,70 m²**

AR: **2,25 m²**

Wohnküche: **21,58 m²**

Zimmer: **8,52 m²**

Bad: **5,43 m²**

GESAMT: 45,79 m²

der
**grund-
riss**

Loggia:



immobilienbär

Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihre hervorragende Lage mitten im Ort. Sie bietet ca. 2 Zimmer, die ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt geeignet sind.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen einladenden Flur. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Freistellplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert, eine Garage mit elektrischem Tor kann bei Bedarf gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

Dank barrierefreiem Zugang und Lift ist die Wohnung bequem für alle Generationen erreichbar – ein wichtiger Vorteil auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit. Die Fußbodenheizung, betrieben über eine effiziente Luft-Wärmepumpe, garantiert ein angenehmes Raumklima. Raffstores an allen Fenstern bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz, während die Loggia zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft.

WOHNKOMFORT IM DETAIL

- Zentrale Lage mitten im Ort
- Barrierefrei per Lift erreichbar
- Loggia als zusätzlicher Lebensraum
- Hochwertige Ausstattung und Materialien
- Hausgemeinschaft mit Müllraum und Fahrradabstellmöglichkeit
- Freistellplatz inkludiert, Garage optional gegen Aufpreis (€18.000,-)

Der moderne Wohnkomplex liegt im Herzen von Sierninghofen-Neuzeug. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – das Auto kann im Alltag oft stehen bleiben.

Eine Bushaltestelle liegt nur rund drei Gehminuten entfernt – von dort erreichen Sie Sierning in ca. 6 Minuten, Steyr in etwa 18 Minuten und Bad Hall in rund 20 Minuten. Auch mit dem Auto sind Sie in wenigen Fahrminuten in den umliegenden Städten. Die Kombination aus zentraler Lage, Barrierefreiheit und hoher Wohnqualität

macht diese Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch als Anlageobjekt besonders attraktiv – hier finden Sie sicher schnell passende Mieter.

Aufteilung Wohnung:

Flur: 5,31 m²

WC: 2,70 m²

AR: 2,25 m²

Wohnküche: 21,58 m²

Schlafzimmer: 8,52 m²

Bad: 5,43 m²

Gesamt: 45,79 m²

Loggia: 7,42 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap