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 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * 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?

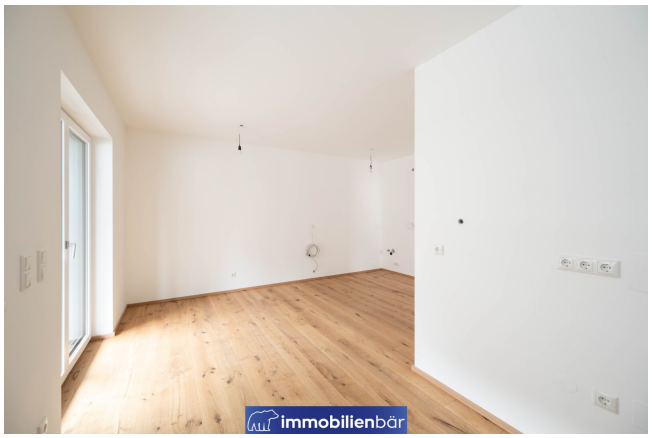
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

immobilienbär

immobilienbär

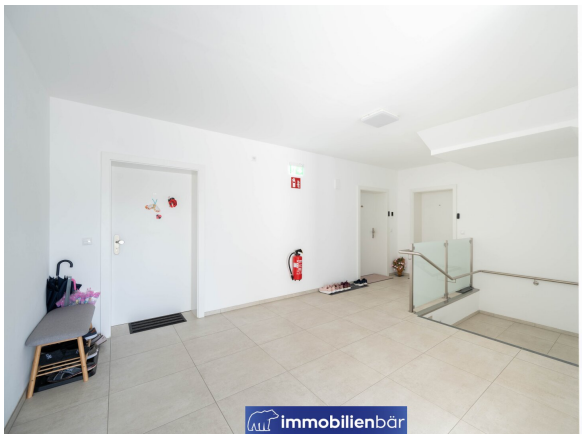
immobilienbär

immobilienbär

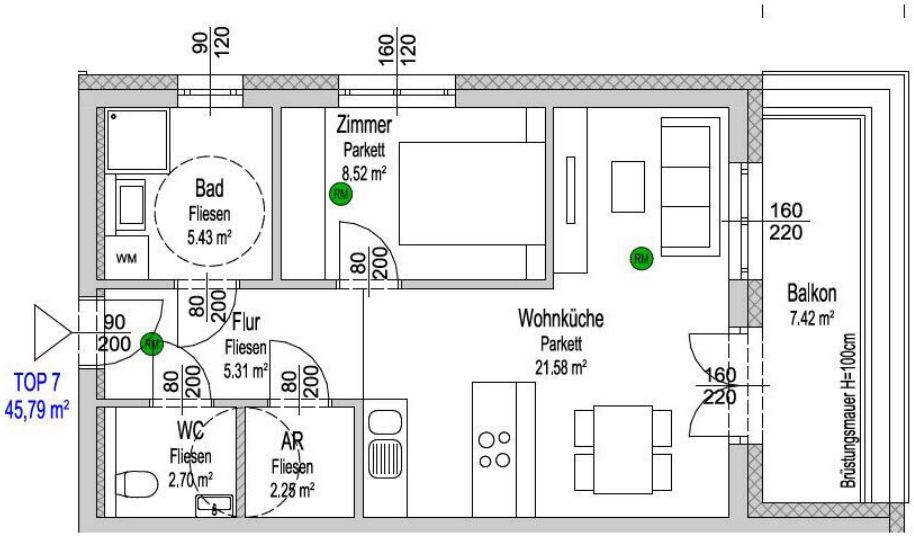

immobilienbär

immobilienbär

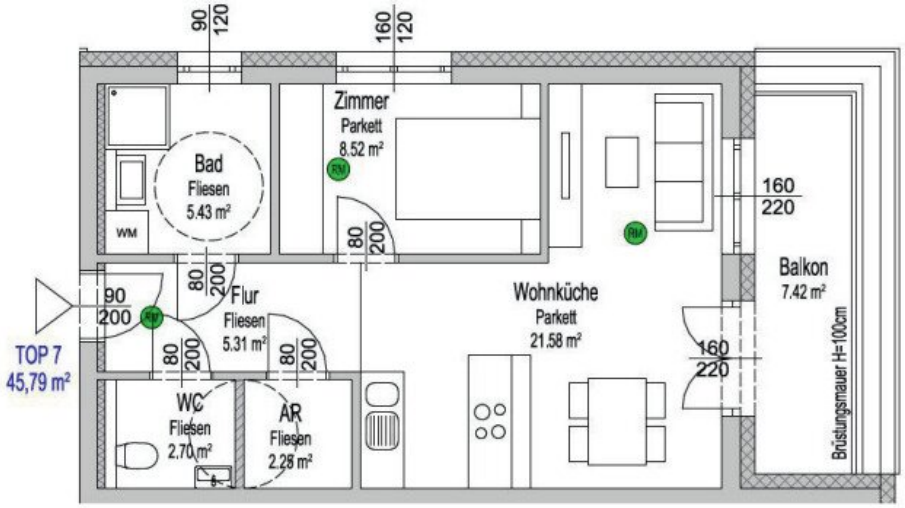
immobilienbär


immobilienbär

immobilienbär


90
120
160
120
Zimmer
Parkett
8.52 m²
RM
Bad
Fliesen
5.43 m²
WM
80
200
160
220
Balkon
7.42 m²
Brüstungsmauer H=100cm
90
200
RM
Flur
Fliesen
5.31 m²
Wohnküche
Parkett
21.58 m²
TOP 7
45,79 m²
WC
Fliesen
2.70 m²
AR
Fliesen
2.28 m²

immobilienbär



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**
Loggia:	

der **grund-riss**

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