

**EXKLUSIVES WOHNEN IM GRÜNEN - IHRE  
NEUBAUWOHNUNG MIT WOHLFÜHLGARANTIE  
ERWARTET SIE - TOP 01 - ATTRAKTIVE  
FÖRDERMÖGLICHKEIT VOM LAND OÖ**



**Objektnummer: 1937/7645899**

**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:	A++ 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	393.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

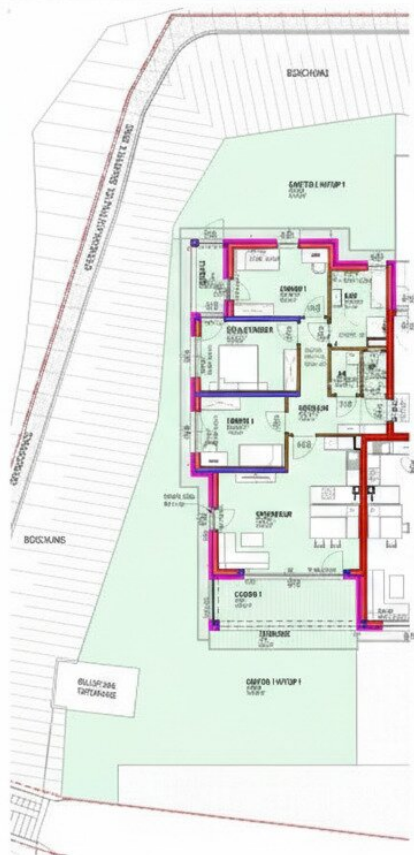
**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

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

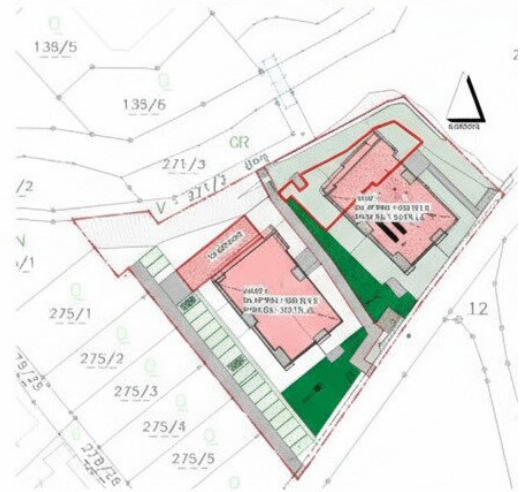
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**ERDGESCHOSS**  
M 1 : 150

FLÄCHEN VK Top 1	
Name	Fläche
2000100 9	11.00 m²
2000100 1	11.00 m²
2000100 10	11.00 m²
2000100 11	11.00 m²
2000100 12	11.00 m²
2000100 13	11.00 m²
2000100 14	11.00 m²
2000100 15	11.00 m²
2000100 16	11.00 m²
2000100 17	11.00 m²
2000100 18	11.00 m²
2000100 19	11.00 m²
2000100 20	11.00 m²
2000100 21	11.00 m²
2000100 22	11.00 m²
2000100 23	11.00 m²
2000100 24	11.00 m²
2000100 25	11.00 m²
2000100 26	11.00 m²
2000100 27	11.00 m²
2000100 28	11.00 m²
2000100 29	11.00 m²
2000100 30	11.00 m²
2000100 31	11.00 m²
2000100 32	11.00 m²
2000100 33	11.00 m²
2000100 34	11.00 m²
2000100 35	11.00 m²
2000100 36	11.00 m²
2000100 37	11.00 m²
2000100 38	11.00 m²
2000100 39	11.00 m²
2000100 40	11.00 m²
2000100 41	11.00 m²
2000100 42	11.00 m²
2000100 43	11.00 m²
2000100 44	11.00 m²
2000100 45	11.00 m²
2000100 46	11.00 m²
2000100 47	11.00 m²
2000100 48	11.00 m²
2000100 49	11.00 m²
2000100 50	11.00 m²
2000100 51	11.00 m²
2000100 52	11.00 m²
2000100 53	11.00 m²
2000100 54	11.00 m²
2000100 55	11.00 m²
2000100 56	11.00 m²
2000100 57	11.00 m²
2000100 58	11.00 m²
2000100 59	11.00 m²
2000100 60	11.00 m²
2000100 61	11.00 m²
2000100 62	11.00 m²
2000100 63	11.00 m²
2000100 64	11.00 m²
2000100 65	11.00 m²
2000100 66	11.00 m²
2000100 67	11.00 m²
2000100 68	11.00 m²
2000100 69	11.00 m²
2000100 70	11.00 m²
2000100 71	11.00 m²
2000100 72	11.00 m²
2000100 73	11.00 m²
2000100 74	11.00 m²
2000100 75	11.00 m²
2000100 76	11.00 m²
2000100 77	11.00 m²
2000100 78	11.00 m²
2000100 79	11.00 m²
2000100 80	11.00 m²
2000100 81	11.00 m²
2000100 82	11.00 m²
2000100 83	11.00 m²
2000100 84	11.00 m²
2000100 85	11.00 m²
2000100 86	11.00 m²
2000100 87	11.00 m²
2000100 88	11.00 m²
2000100 89	11.00 m²
2000100 90	11.00 m²
2000100 91	11.00 m²
2000100 92	11.00 m²
2000100 93	11.00 m²
2000100 94	11.00 m²
2000100 95	11.00 m²
2000100 96	11.00 m²
2000100 97	11.00 m²
2000100 98	11.00 m²
2000100 99	11.00 m²
2000100 100	11.00 m²



**LAGEPLAN**  
M 1 : 750

ACHTUNG: DIE OFFIZIELLE BEPLANTUNG DIENT ALS ORIENTIERUNGSHILFE. DIE ENDGÜLTIGE BEPLANTUNG WIRD VON DER BAUBEHÖRDE FESTGESETZT. DIESE PLÄNE SIND NUR ZUR ORIENTIERUNG DIENTEN UND KÖNNEN FÜR RECHTSANSPRÜCHE NICHT VERWENDET WERDEN.

1400: Maßstab

Errichtung einer Wohnanlage mit 24 Wohnungen samt 29 Garagen- und 19 PKW-Stellplätzen und eines Kinderspielfeldes mit 100 m² Fläche.

HAUS 1 ERDGESCHOSS TOP 1

**AREU**  
Immobilien

## 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