

**JETZT DEN FIXZINS VON 1,5% NUTZEN UND IN EIN  
EIGENHEIM IM GRÜNEN INVESTIEREN -TOP 02**



**Objektnummer: 1937/7645950**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	43,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A++ 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	248.000,00 €

## 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: 750

FLÄCHEN VK Top 2	
Name	Fläche
SOZIALFESTHAUER	55.00 m²
PAUSIRUM	23.20 m²
GR	1.50 m²
140MIG.01	4.00 m²
GRS	4.00 m²
PS, ZICHAS E2	40.00 m²
1 Mehrzweck	40.00 m²
LOKALEN	4.00 m²
TRAPPISTEN	0.50 m²
GRABUNGSPHASE 2	42.00 m²
PH. BUEHNEN ERS	32.00 m²
3 Mehrzweck	52.75 m²



**LAGEPLAN**  
M 1: 750

ADDITION: DIE OPTIONAL GEPLANTEN ANLAGEMASSNAHMEN KÖNNEN NACHMÖGLICHST FRÜH IN DER PLANUNG BEZUG NEHMEND BEWERTET WERDEN. WENN DIESSE ANLAGEMASSNAHMEN SICH FÜR DIE VERWIRKLICHUNG NICHT WIDERSPRECHEN.

NRK - Neuland

Errichtung einer Wohnanlage mit 24 Wohnungen samt 28 Garagen- und 19 PKW-Stellplätzen und eines Kinderspielfeldes inkl. Müllhof

HAUS 1 EROOESCHOSS TOP 2

**AREU**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung in der Biberstraße 4654 Bad Wimsbach-Neydharting bietet moderne und hochwertig ausgestattet 3 Zimmer in hervorragender Lage. Die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und die große Terrasse mit dem angrenzenden Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Arzt, Schule, Supermarkt und Bäckerei. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal, mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, die Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit garantieren. Garantiertes urbanes Wohnerlebnis mitten in einer wunderschönen Landschaft im Grünen.

### Highlights:

- \* hochmoderne Haustechnik für nachhaltigen Wohnkomfort
- \* Spitzen-Energieeffizienz senkt laufende Kosten
- \* zeigemäße Bausweise mit attraktivem Wertzuwachs
- \* durchdachter, kompakter Grundriss
- \* Wohnen im Grünen - Lebensqualität pur
- \* Neubauprojekt mit modernem Design
- \* Top Lage in Bad Wimsbach - ruhige Umgebung, dennoch schnell erreichbar
- \* Wertstabilität

Interesse? Gerne beantworten wir Ihre Fragen!

**Kaufpreis Tiefgaragenplatz:** 25.500,00 Euro

**Kaufpries Frestellplatz:** 5.500,00 Euro

### 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