

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick  
in Nettingsdorf - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 5950/4400**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Nettingsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	78,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	334.196,80 €
Betriebskosten:	195,00 €
Provisionsangabe:	

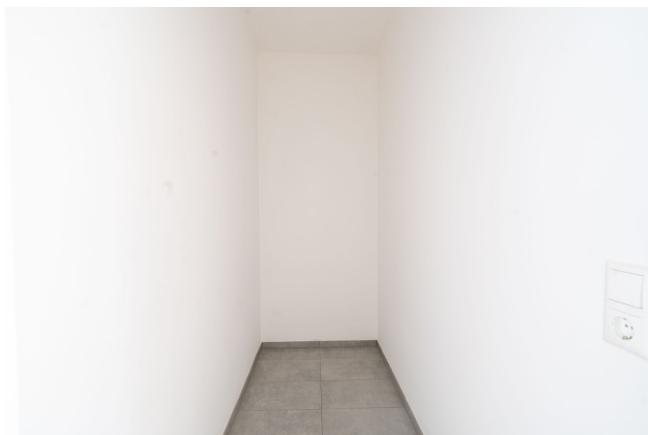
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinger akad.IM**

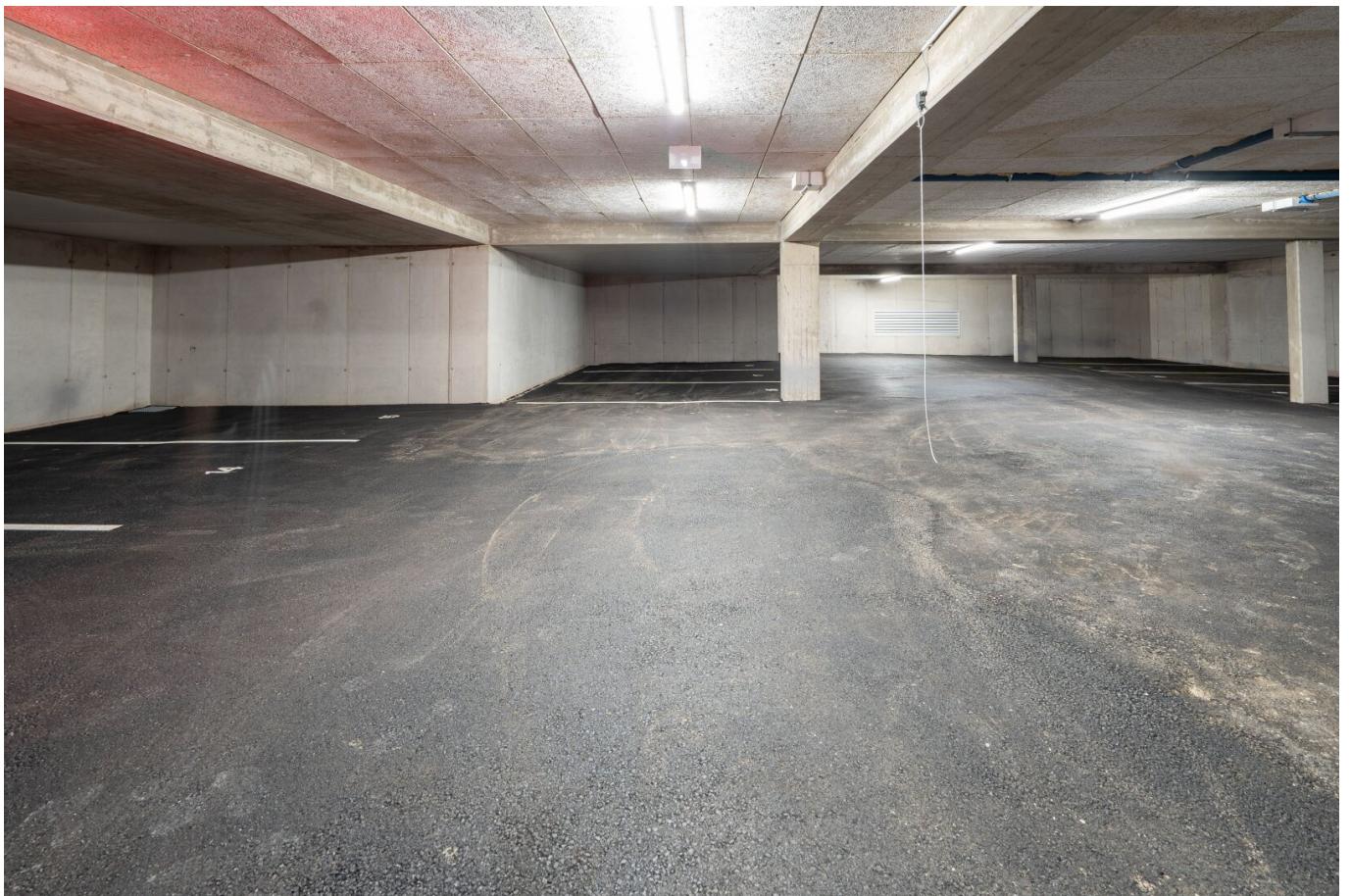
Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz





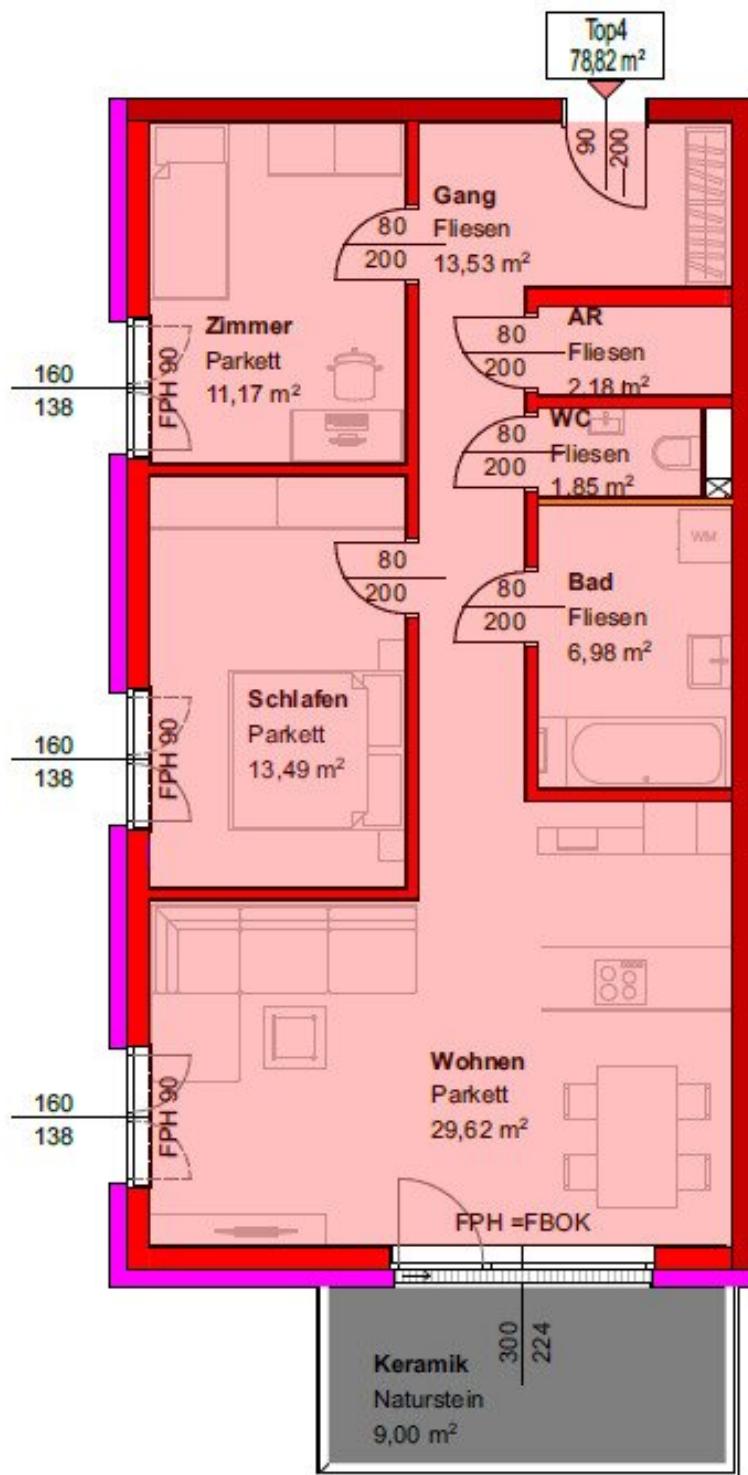








# TOP 4



# Objektbeschreibung

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Nettingsdorf - PROVISIONSFREI

Zum Verkauf steht eine traumhafte ca. 79 m<sup>2</sup> große Wohnung (1. Stock mit Lift) in einem exklusiven Neubauprojekt in Nettingsdorf/Ansfelden. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige, uneinsichtige Lage mit unverbaubarem Blick auf eine Parkanlage sowie durch ihre wunderschöne Terrasse. Die Fertigstellung ist für das 3.–4. Quartal 2025 geplant – übergeben wird die Wohnung schlüsselfertig und provisionsfrei. Heizungskosten (Nahwärme Nettingsdorf) + Stromkosten kommen noch extra dazu. Geheizt wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – ein Lift verbindet alle anderen Etagen im Haus. Zur Standardausstattung zählen unter anderem elektrische Raffstores mit Funkhandsender, ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet sowie TV-Anbindung über Liwest. Helle, lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Stellplätze (Carport und Freiparkplätze) stehen zur Verfügung.

Parkplätze (Aufpreis):

- Tiefgaragenstellplatz: **20.000 €** (1 Stk verpflichtend pro Wohneinheit)
- Carportstellplatz: **17.500 €**
- Freiparkplatz: **5.500 €**

## Raumaufteilung

Vorraum - Abstellraum - Wohnküche - Badezimmer - getrenntes WC – Schlafzimmer – Kinderzimmer - Terrasse

## Lage

Das Projekt befindet sich in einer grünen, ruhigen Umgebung in Nettingsdorf/Ansfelden mit idealer Infrastruktur für Familien und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Haid Center), Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Motorikpark oder das Erlebnisbad Haid sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Nettingsdorf, Busverbindungen sowie die Autobahnknoten A1 & A7 befinden sich in der Nähe. Der künftige Ausbau der Straßenbahn sorgt für zusätzliche Mobilität.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap