Traumhafte Gartenwohnung mit Carport mitten in Neukirchen/Lambach



Objektnummer: 6244/1030

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4671 Neukirchen bei Lambach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	25,13 m²
Keller:	6,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	167,18 €
USt.:	19,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer






A02





























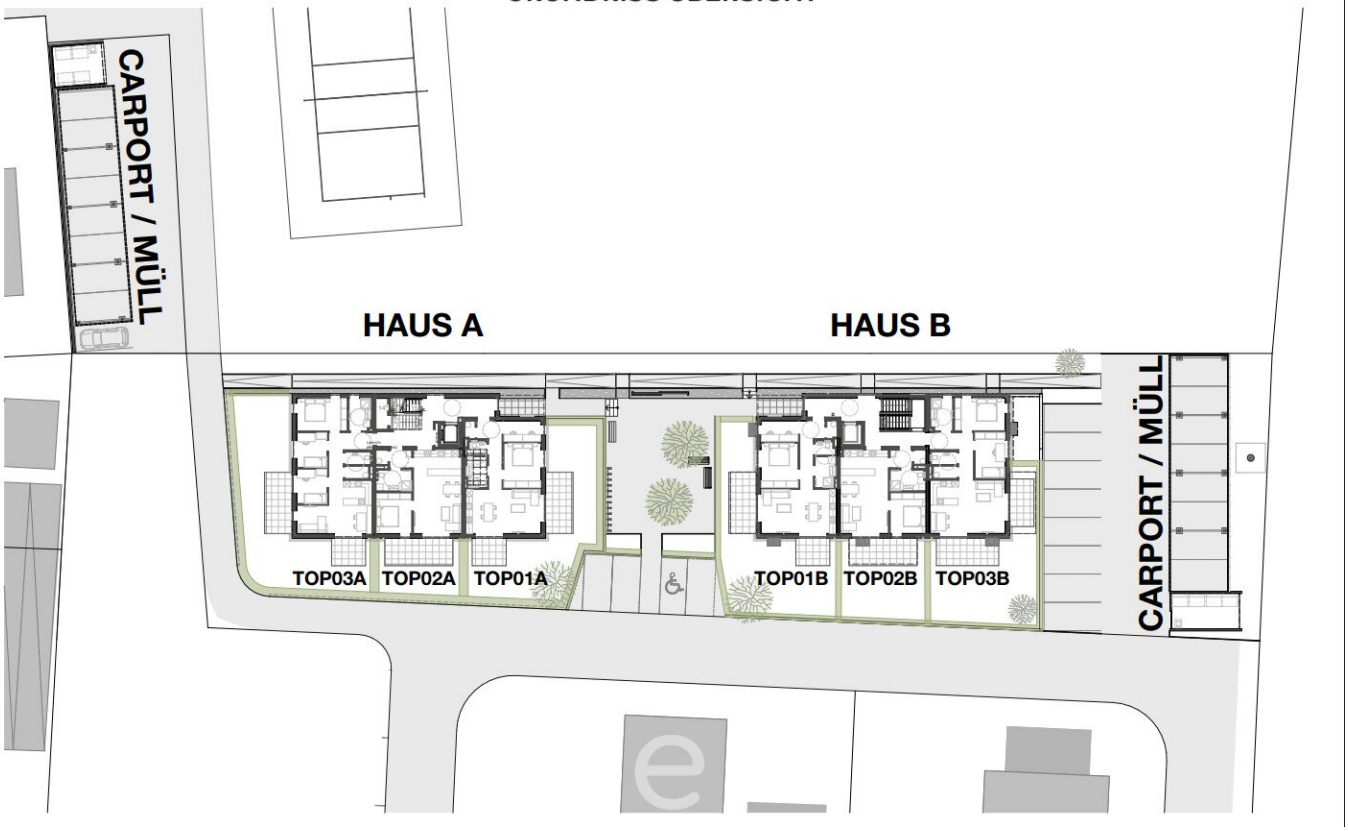


LEGENDE

- 01 Vorraum - 3,05 m²
- 02 Abstellraum - 1,32 m²
- 03 Bad - 5,64 m²
- 04 Schlafen - 11,39 m²
- 05 Wohnküche - 31,17 m²
- 06 Terrasse - 14,52 m²
- 07 Garten - 25,13 m²



GRUNDRISS ÜBERSICHT

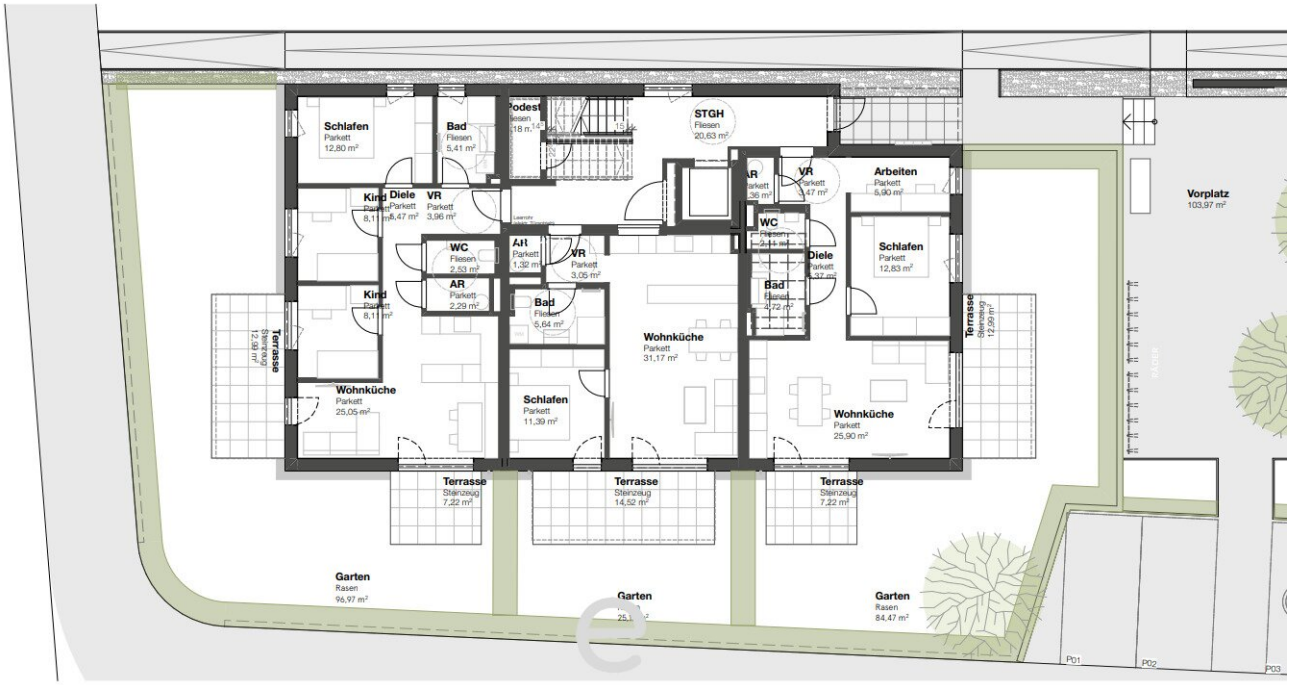


GRUNDRISS EG Haus A

TOP 03	HAUS A
Sanitärfläche	7,94 m²
Wohnen und Aufenthalt	65,79 m²
SUMME	**73,73 m²**
Terrassen/Balkone	20,21 m²
Garten	96,97 m²

TOP 02	HAUS A
Sanitärfläche	5,64 m²
Wohnen und Aufenthalt	46,93 m²
SUMME	**52,57 m²**
Terrassen/Balkone	14,52 m²
Garten	25,13 m²

TOP 01	HAUS A
Sanitärfläche	6,83 m²
Wohnen und Aufenthalt	54,82 m²
SUMME	**61,66 m²**
Terrassen/Balkone	20,21 m²
Garten	84,47 m²



GRUNDRISS KG Haus B



Objektbeschreibung

Hochwertig Wohnen am Land

Ihr neues Zuhause, ein ***2-Zimmer-Domizil mit rd. 53m² Wohnfläche*** und ***einem kleinen Garten mit überdachter Terrasse*** befindet sich im Erdgeschoss in einer neuen Wohnanlage (Haus A - ***2024 fertiggestellt***) mit nur 8 Wohneinheiten. Ein stylisches Eigenheim mit lichtdurchfluteten, hohen Wohnräumen, offen gestaltetem Grundriss kombiniert mit moderner Architektur.

Das Herzstück ist der ***großzügige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche*** – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Von hier aus öffnet sich die ***südlich ausgerichtete Terrasse*** - sonnig, ruhig und mit Blick in die umliegende Natur.
Ein ***Schlafzimmer mit Blick und Direktzugang in den Garten*****,** ein ***modern ausgestattetes Badezimmer*** mit Dusche und WC und ein ***praktischer Abstellraum*** ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Weitere Bonuspunkte, die Sie überzeugen werden:

>> ***1 Carport-Stellplatz*** ist der Wohnung zugeordnet - ***neuwertige Wohnküche ist ebenso im Preis inkludiert***

>> ***moderne Wohnungsarchitektur mit hohen Räumen von 2,70m*** - hochwertige Parkettböden & Fliesen in allen Räumen

>> errichtet in ***Massivbauweise*** mit Vollwertziegel für hohen ***Schallkomfort & beste Wärmedämmung*** - hohe Speichermasse & rein mineralisch

>> Heizung: Luftwärmepumpe - ***Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung*** - dreifach verglaste Fenster - ***elektrischer Sonnenschutz***

>> ***großzügiges Kellerabteil***, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Waschküche und ***komfortabler Fitnessraum*** im Haus B

TOP-Ruhelage: Im Herzen von Neukirchen bei Lambach, mitten im Grünen mit tollem Weitblick. Hier finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Gemeindeamt, Vereine und Gastro. Auch die Bushaltestelle ist nur 2-3 Gehminuten von ihrem Zuhause entfernt. Die Nachbargemeinden Lambach und Schwanenstadt sind in ca. 8-10 Fahrminuten erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Beruf, Freizeit und Kultur.

Hier ein kurzer
Vorgeschmack: 3-D-Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=d1rT2e7faxc

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch - ich freue mich auf Ihr Interesse!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

Kontaktdaten: og@eurea.at, 0699/10 639 105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap