

## **Traumhafte Gartenwohnung mit Carport mitten in Neukirchen/Lambach**



**Objektnummer: 6244/1030**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

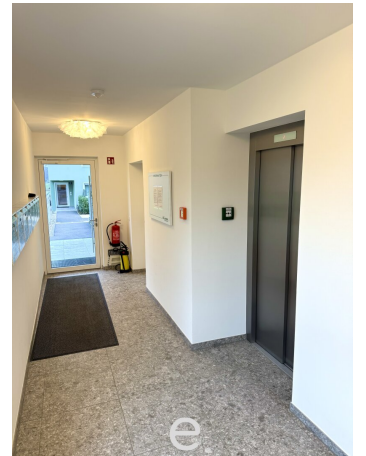


**Oliver Gassenbauer**













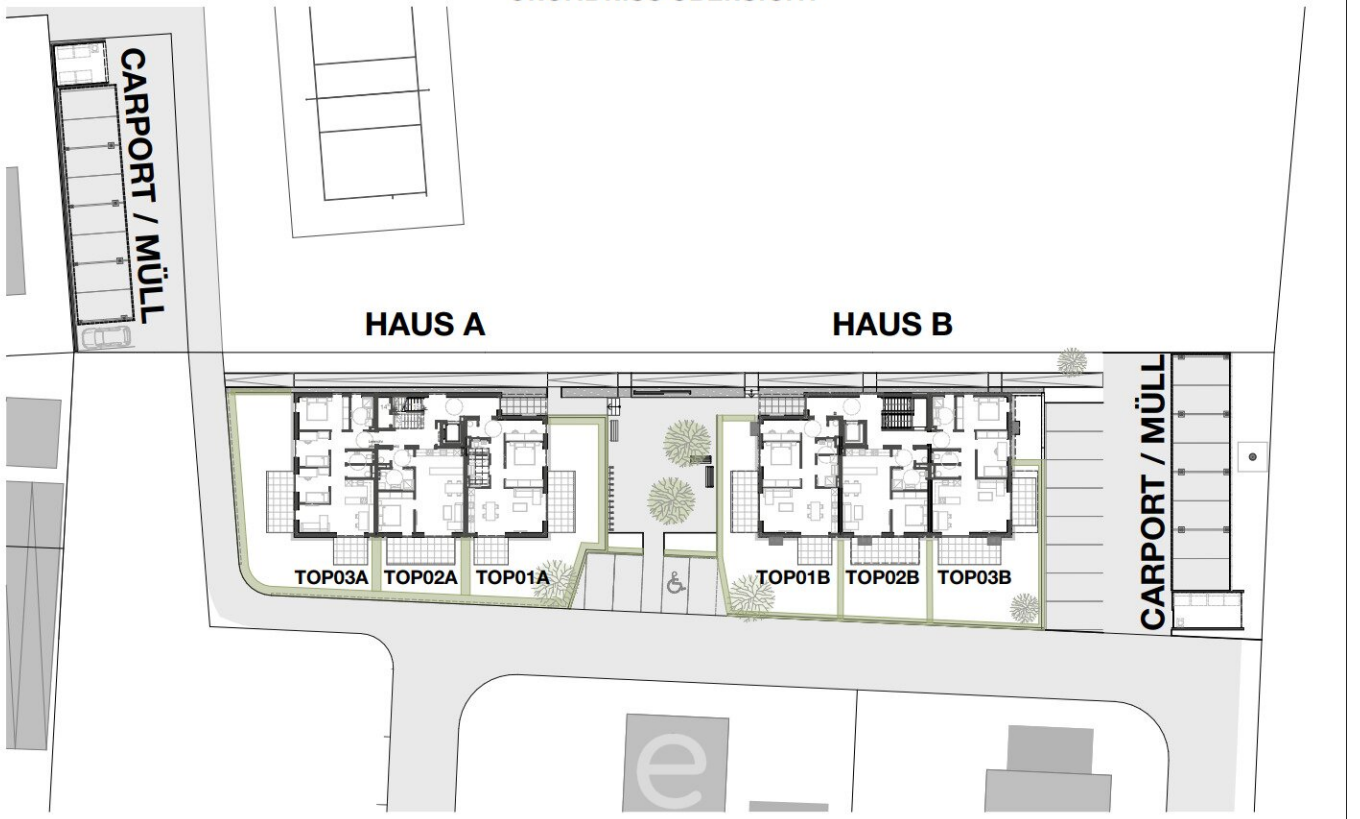


#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 3,05 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,32 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 5,64 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 11,39 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnküche - 31,17 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse - 14,52 m<sup>2</sup>
- 07 Garten - 25,13 m<sup>2</sup>

e

GRUNDRISS ÜBERSICHT

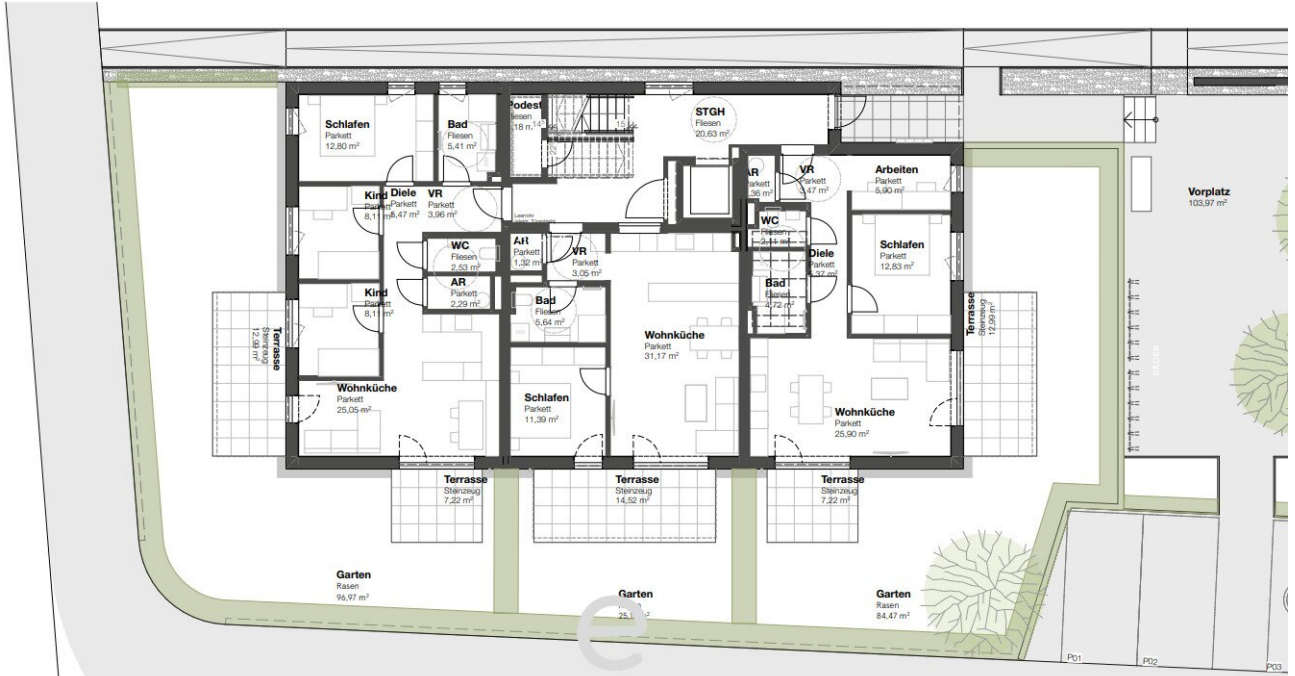


# GRUNDRISS EG Haus A

| TOP 03                | HAUS A                     |
|-----------------------|----------------------------|
| Baufläche             | 7,26 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen und Aulentrail | 65,79 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>          | <b>73,05 m<sup>2</sup></b> |
| Terrassen/Balkone     | 20,21 m <sup>2</sup>       |
| Gärten                | 96,67 m <sup>2</sup>       |

| TOP 02                | HAUS A                     |
|-----------------------|----------------------------|
| Baufläche             | 8,61 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen und Aulentrail | 46,93 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>          | <b>55,54 m<sup>2</sup></b> |
| Terrassen/Balkone     | 14,62 m <sup>2</sup>       |
| Gärten                | 25,13 m <sup>2</sup>       |

| TOP 01                | HAUS A                     |
|-----------------------|----------------------------|
| Baufläche             | 6,15 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen und Aulentrail | 54,83 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>          | <b>60,98 m<sup>2</sup></b> |
| Terrassen/Balkone     | 20,01 m <sup>2</sup>       |
| Gärten                | 84,47 m <sup>2</sup>       |



# GRUNDRISS KG Haus B



## Objektbeschreibung

### **Hochwertig Wohnen am Land**

Ihr neues Zuhause, ein **2-Zimmer-Domizil mit rd. 53m<sup>2</sup> 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](mailto:og@eurea.at), [0699/10 639 105](tel:069910639105)

**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) - <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 <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap