

Traumhafte Gartenwohnung mit Carport mitten in Neukirchen/Lambach



Objektnummer: 6244/1030

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

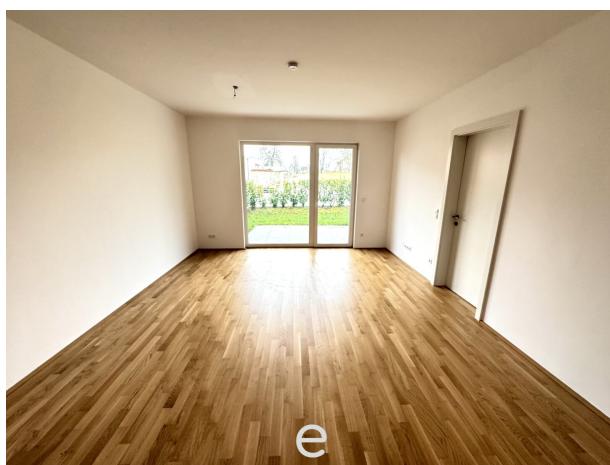
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4671 Neukirchen bei Lambach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	25,13 m ²
Keller:	6,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	167,18 €
USt.:	19,37 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

Ihr Ansprechpartner



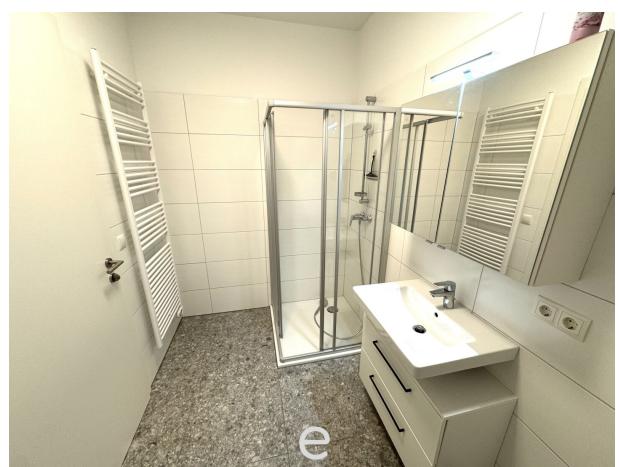
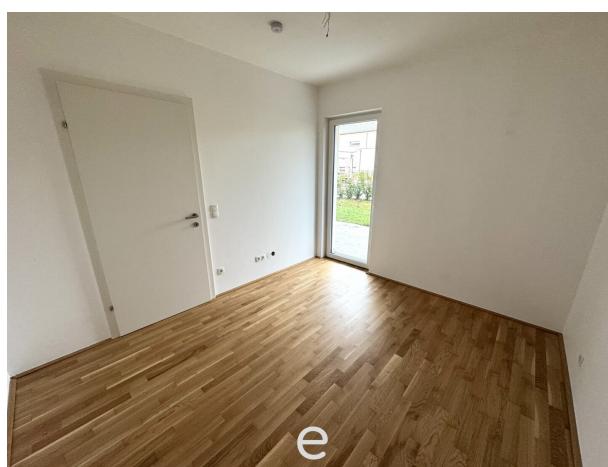
Oliver Gassenbauer

e
t
4
T
G
V





e

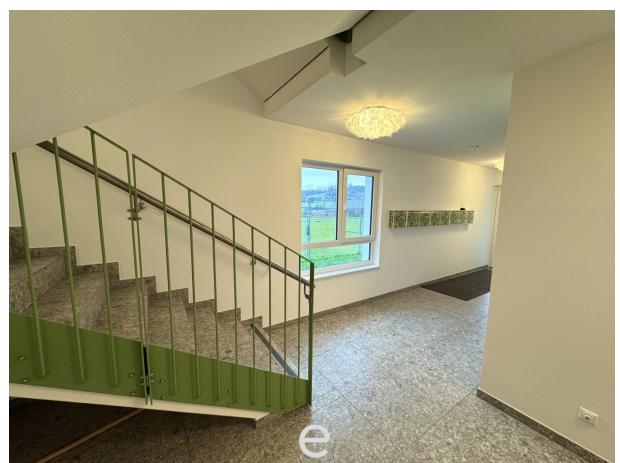




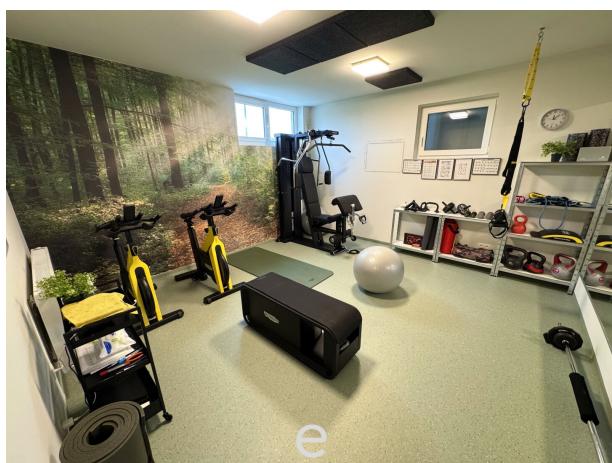
e

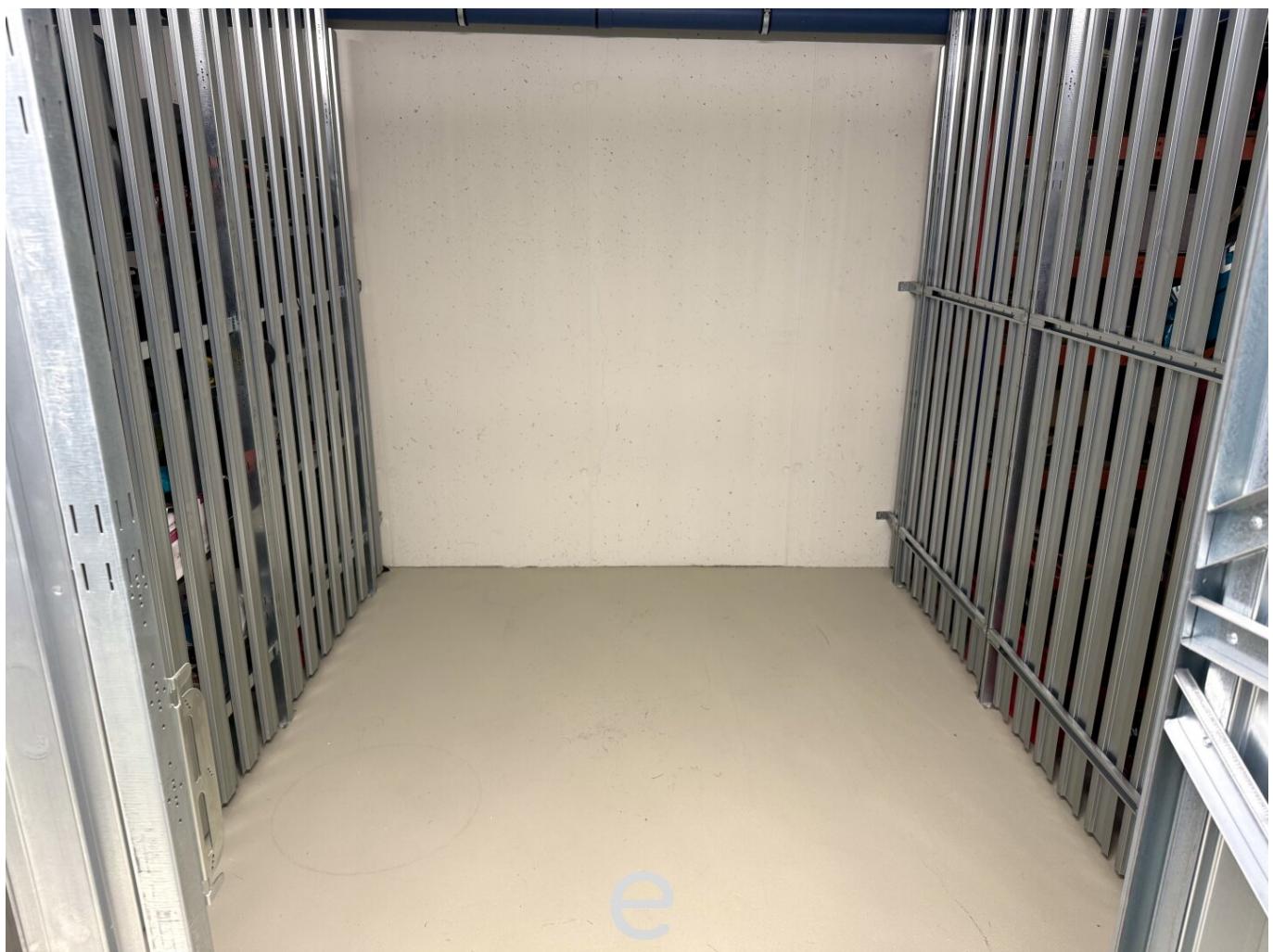


e



e









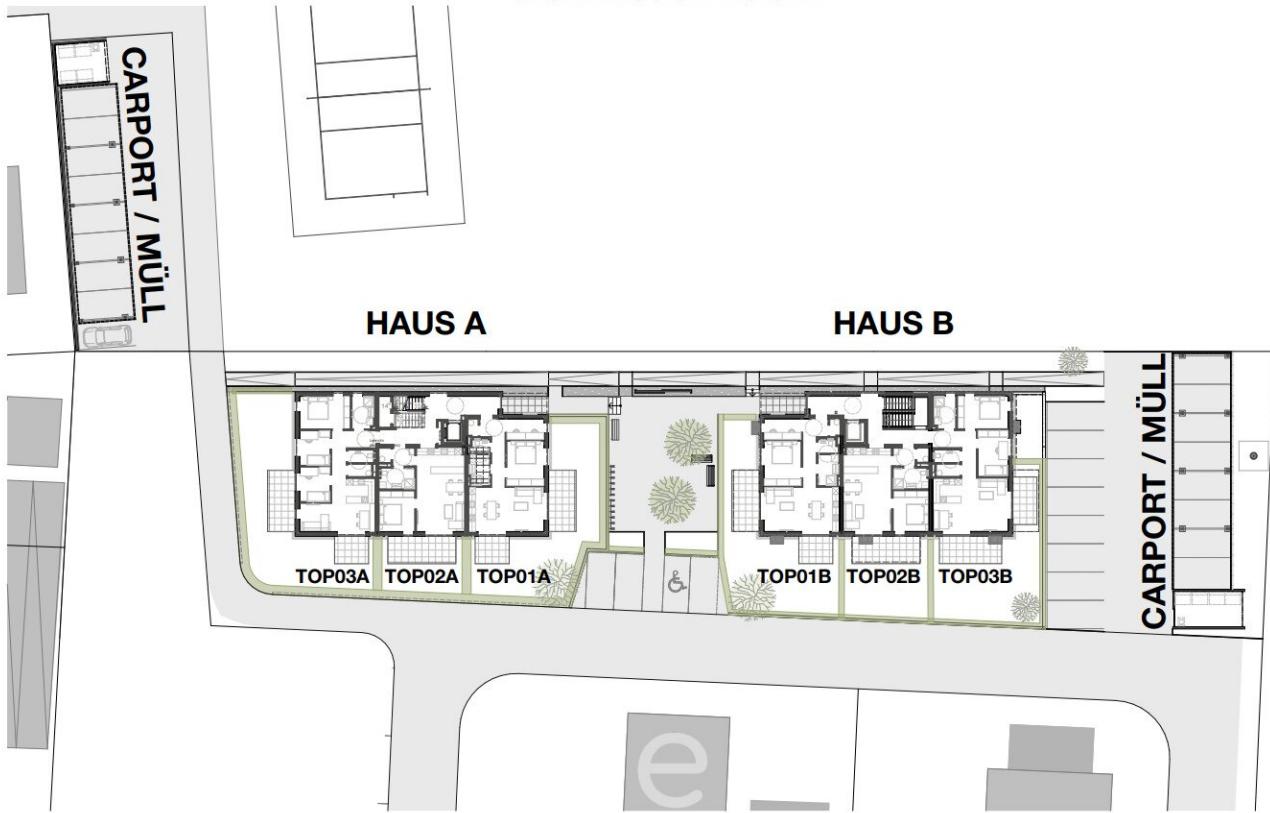
LEGENDE

- 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



e

GRUNDRISS ÜBERSICHT

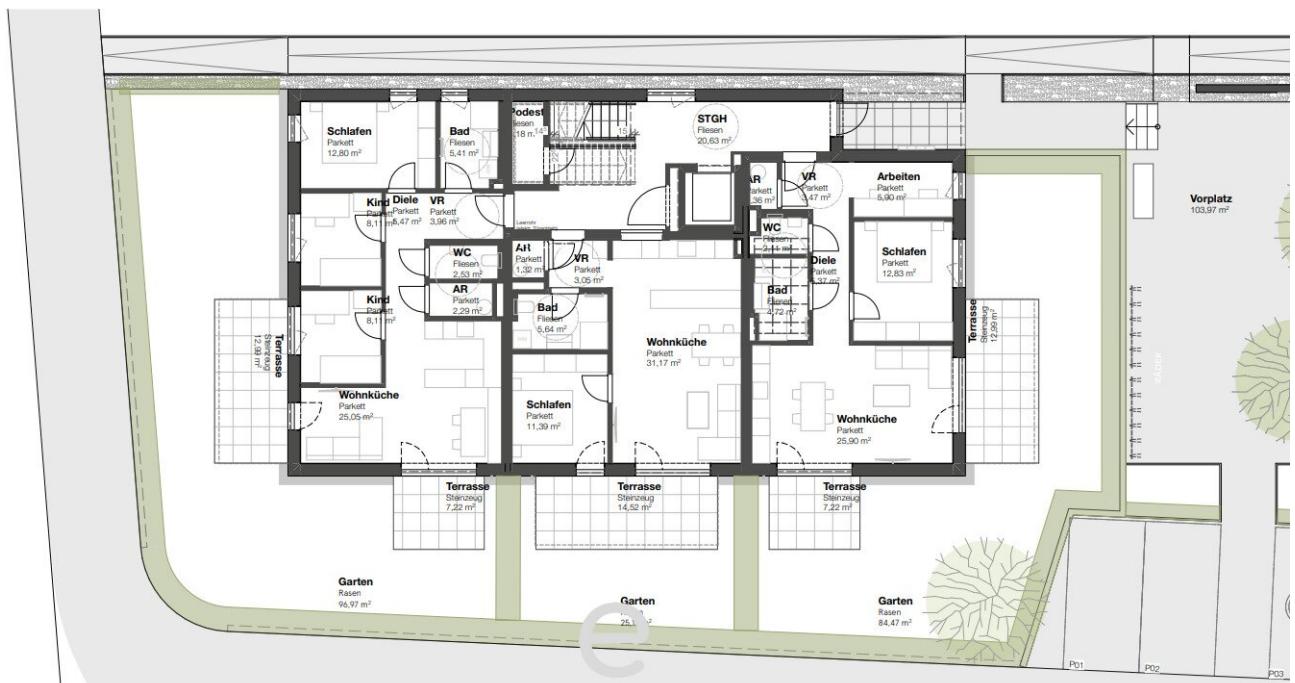


GRUNDRISS EG Haus A

TOP 03	HAUS A
Baufläche	179,94 m ²
Möblierung und Außenheit	62,70 m ²
SUMME	242,64 m²
Balkonen/Balkone	20,31 m ²
Garten	96,97 m ²

TOP 02	HAUS A
Baufläche	88,64 m ²
Möblierung und Außenheit	45,00 m ²
SUMME	133,64 m²
Balkonen/Balkone	14,82 m ²
Garten	25,10 m ²

TOP 01	HAUS A
Baufläche	81,88 m ²
Möblierung und Außenheit	54,00 m ²
SUMME	135,88 m²
Balkonen/Balkone	30,21 m ²
Garten	54,47 m ²



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**

>> **großzügliches 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

Vorgeschnack: 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](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 <5.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap