

**Wohnen in der Stadt! Jetzt Eigentumswohnung in  
Bestlage sichern! - Wir freuen uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/1484**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilien treuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Gartenhausweg 6                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems             |
| Baujahr:                      | 2027                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 93,41 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 430.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

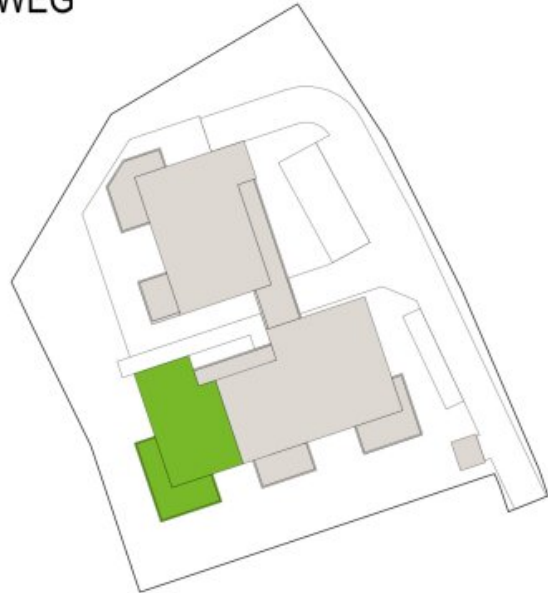




# PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

## OBERGESCHOSS 01 TOP10

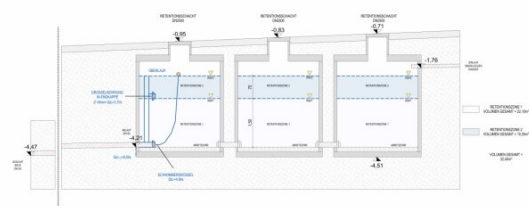
Wohnfläche 93.41m<sup>2</sup>  
Balkonfläche 37.85m<sup>2</sup>

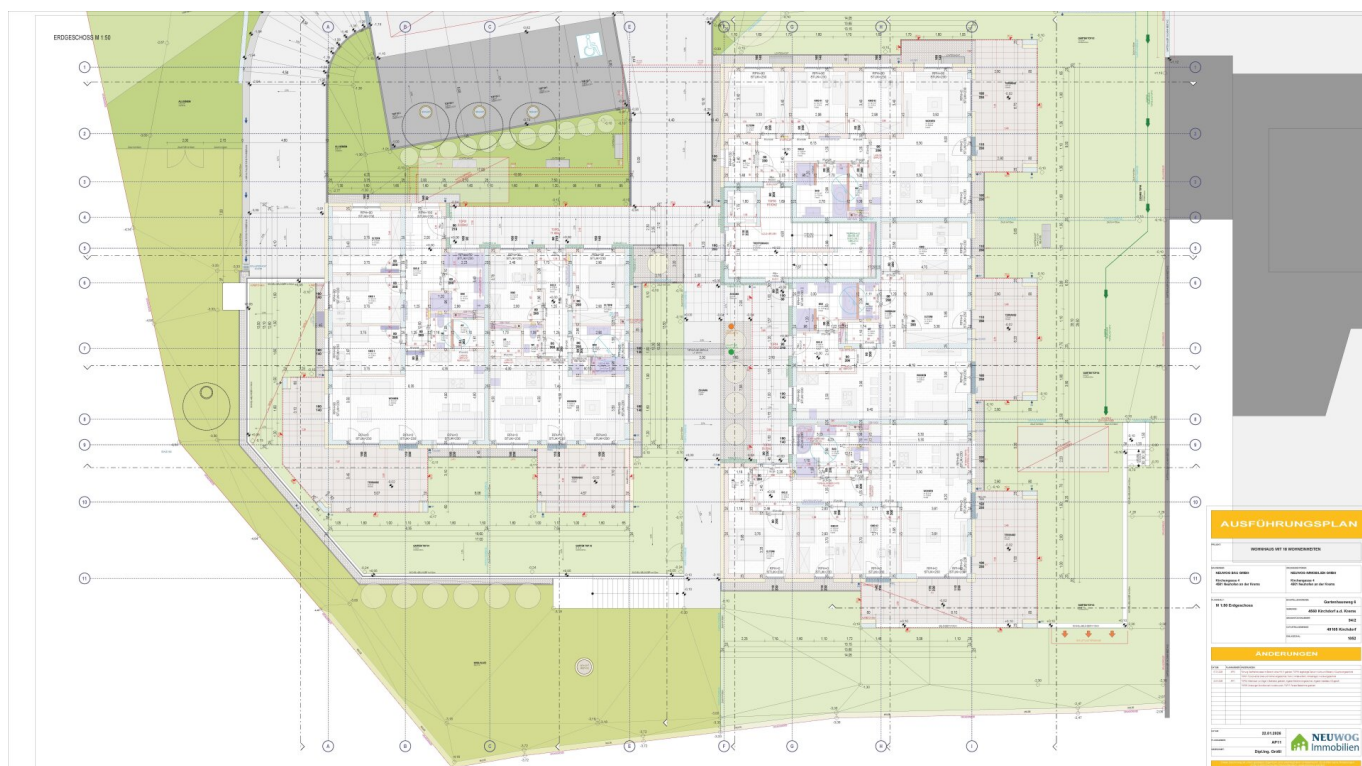


LAGEPLAN M 1:500



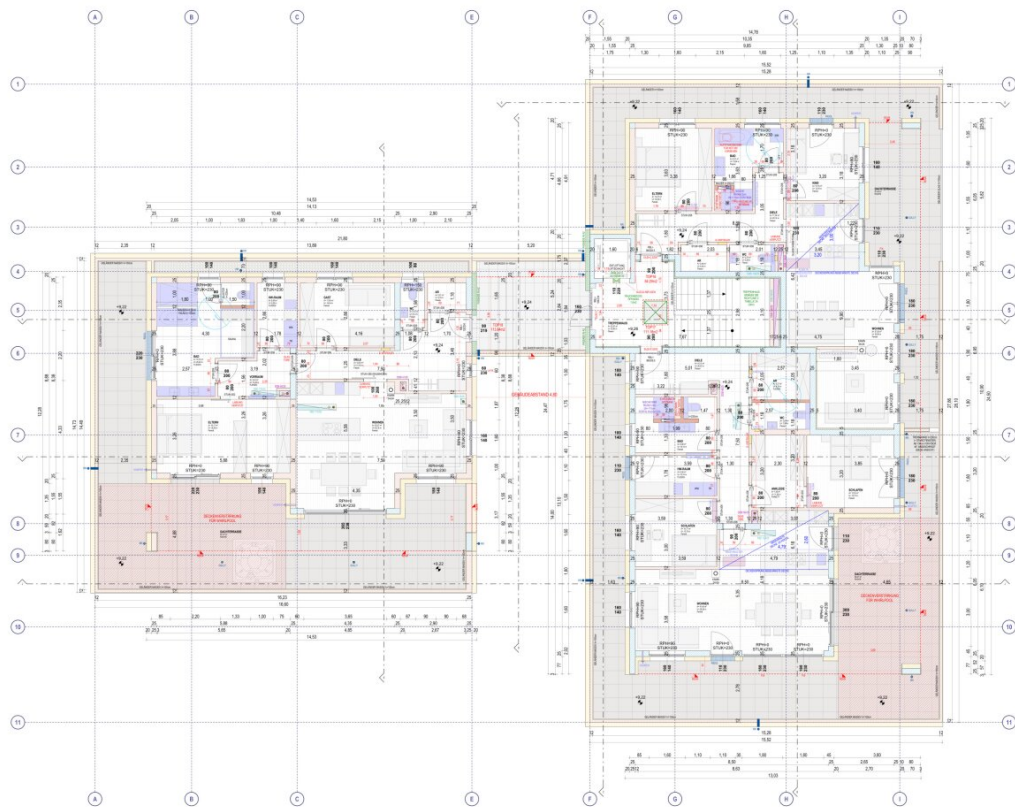
RETENTIONSSTUFE 01 M 1:500











## AUSFÜHRUNGSPLAN

Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| Projektant | NEUWOG IMMOBILIEN AG                            |
| Architekt  | Architekturbüro F. & M. Schmitt                 |
| Objekt     | 4300 Kirchhof 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 |
| Standort   | 4300 Kirchhof 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 |
| Objekt     | 4300 Kirchhof 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 |
| Standort   | 4300 Kirchhof 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 |

## ÄNDERUNGEN

| Nr. | Änderung | Datum |
|-----|----------|-------|
| 1   |          |       |
| 2   |          |       |
| 3   |          |       |
| 4   |          |       |
| 5   |          |       |
| 6   |          |       |
| 7   |          |       |
| 8   |          |       |
| 9   |          |       |
| 10  |          |       |
| 11  |          |       |
| 12  |          |       |

22.01.2020  
Spring-Gut



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnung in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus in der bezaubernden Stadt Kirchdorf an der Krems in Oberösterreich.

Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von 93,41m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den geräumigen Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Räumen haben. Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- und Essbereich, welcher durch die bodentiefen Fenster sehr hell und freundlich wirkt. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihrer Familie oder Freunden verbringen und den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen.

Auch beim Kochen werden Sie den Blick ins Grüne genießen können, denn die Küche verfügt über ein großes Fenster. Von hier aus gelangen Sie auch auf den sonnigen Südbalkon, der sich perfekt für ein Frühstück im Freien oder zum Entspannen an der frischen Luft eignet.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer, die alle mit hochwertigem Parkettboden und großen Fenstern ausgestattet sind. Hier können Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten und haben genügend Platz für Ihre Möbel. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Es ist modern und stilvoll gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine ebenerdige Dusche und ein Fenster, das für Tageslicht sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung sind die 2 Tiefgaragenparkplätze, die im Kaufpreis bereits inkludiert sind. Somit haben Sie immer einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto und müssen sich keine Gedanken über Parkplatzsuche machen. Auch ein Personenaufzug ist vorhanden, der Ihnen das mühsame Treppensteigen erspart.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die die Natur lieben und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen schätzen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Klinik und eine Schule. Auch der Bahnhof und eine Bushaltestelle sind schnell zu erreichen, sodass Sie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, denn ein Arzt und ein Krankenhaus befinden sich in der Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Sichern Sie sich

jetzt Ihr neues Zuhause in Kirchdorf an der Krems und genießen Sie den Komfort und die Schönheit dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <9.925m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.950m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap