

## Genial kompakte Terrassenwohnung | Erstbezug | Grünblick



**Objektnummer: 480**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trölsstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	197.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030

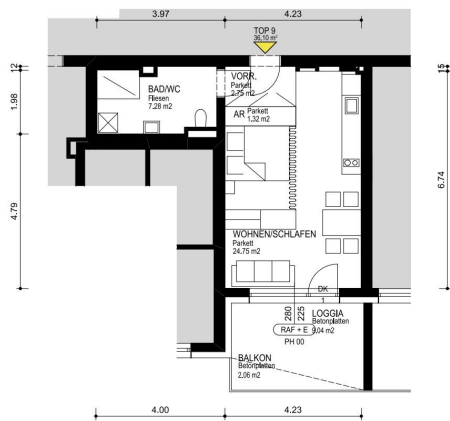












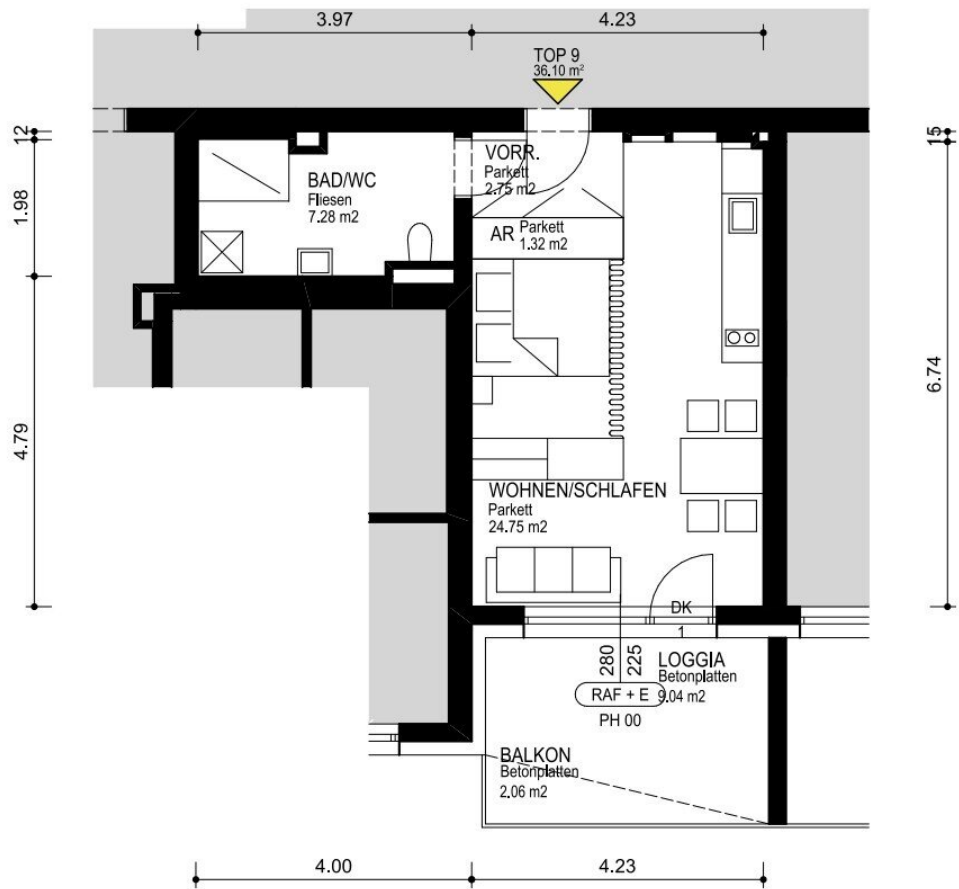
**SPERER**  
Immobilien

**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- Punktgutachten Bewertung
- Top Vermarktung
- Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:  
Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
s.pichler@sperer-group.com





## Objektbeschreibung

Die neue Wohnhausanlage umfasst insgesamt 20 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und 4 Besucherparkplätzen im Freien. Die nagelneue Anlage wurde Mitte 2025 fertiggestellt. Die Wohnung Top 9 befindet sich im 1.OG des Gebäudes mit der Anschrift **Trölstraße 12**, in die Wohnung gelangen Sie bequem mit dem barrierefreien Personenlift. Die kompakte und superpraktische 1 Zimmerwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 36,10 m², ein absolutes Highlight ist dabei der süd-südwestseitige Balkon. Die Wohnung ist mit edlem Parkettboden sowie großformatigen Bodenfliesen und weißen Innentüren mit Holzumfassungszarge ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine "Walk-in-Dusche" mit Regen- und Handbrause und Echtglas Duschtrennwand, ergänzend zum Waschtisch ist ein Waschtisch-Unterschrank und Lichtspiegel ausgeführt sowie ein elektr. Handtuchtrockner. Durch die großzügige Terrassentüre gelangt jede Menge Tageslicht in die Wohnung, für angemessene Beschattung sorgen die elektrischen Raffstore. An kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung für behagliches Raumklima, für Energieeffizienz sorgt die PV Anlage. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet (Achtung ohne Backrohr, Kühl- Gefrierschrank und Geschirrspüler). Ein fix zugeteiltes Kellerabteil und ein Garagenstellplatz runden das großartige Wohnungsangebot ab.

### **Terrassenwohnung Top 9 / 1.OG**

Kochen/Wohnen/Schlafen: ~24,75 m²

Vorraum: ~2,75 m²

Bad/WC: ~7,28 m²

AR: ~1,32 m²

Loggia/Balkon: ~11,10 m²

1 Kellerabteil: ~5,1 m²

### **1 Garagenstellplatz Nr. P9**

Wohnung Top 9 € 197.000,--

Garagenstellplatz P9 € 25.000,--

**Gesamtkaufpreis € 222.000,--inkl. 20 % Umsatzsteuer**



Der Garagenstellplatz ist verpflichtend zu erwerben.

Verfügbarkeit der Wohnung: ab sofort

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap