

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



**Objektnummer: 4417/1553**

**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:	89,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	405.000,00 €

## 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.







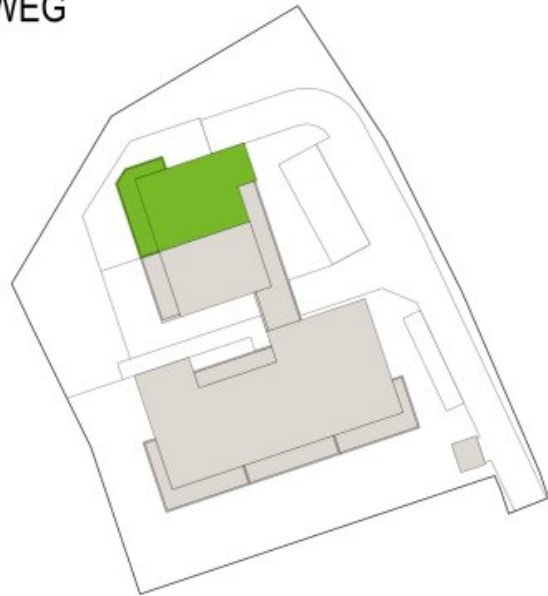






OBERGESCHOSS 02 TOP11

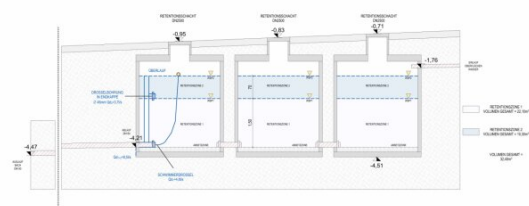
Wohnfläche	89.01m <sup>2</sup>
Balkonfläche	26.20m <sup>2</sup>



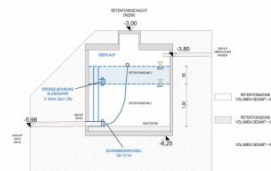
LAGEPLAN M 1:500



RETENTIONSSTUFE 01 M 1:500



RETENTIONSSTUFE 02 M 1:500



## AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT:	WOHNHAUS MIT 18 WOHNHEITEN
Bauherr:	NEUWOG BAU GMBH Kirchengasse 4 4021 Neudorf an der Krems
Architekt:	NEUWOG IMMOBILIEN GMBH Kirchengasse 4 4021 Neudorf an der Krems
Planungs-Nr.:	M 1:500 Lageplan M 1:500 Retentionsstufen Visualisierungen
Bau-Nr. / Lage-Nr.:	Gartenhausweg 6 4560 Kirchdorf a.d. Krems
Grundstück-Nr.:	9412
Grundstück-Nr.:	69105 Kirchdorf
Grundstück-Nr.:	1052

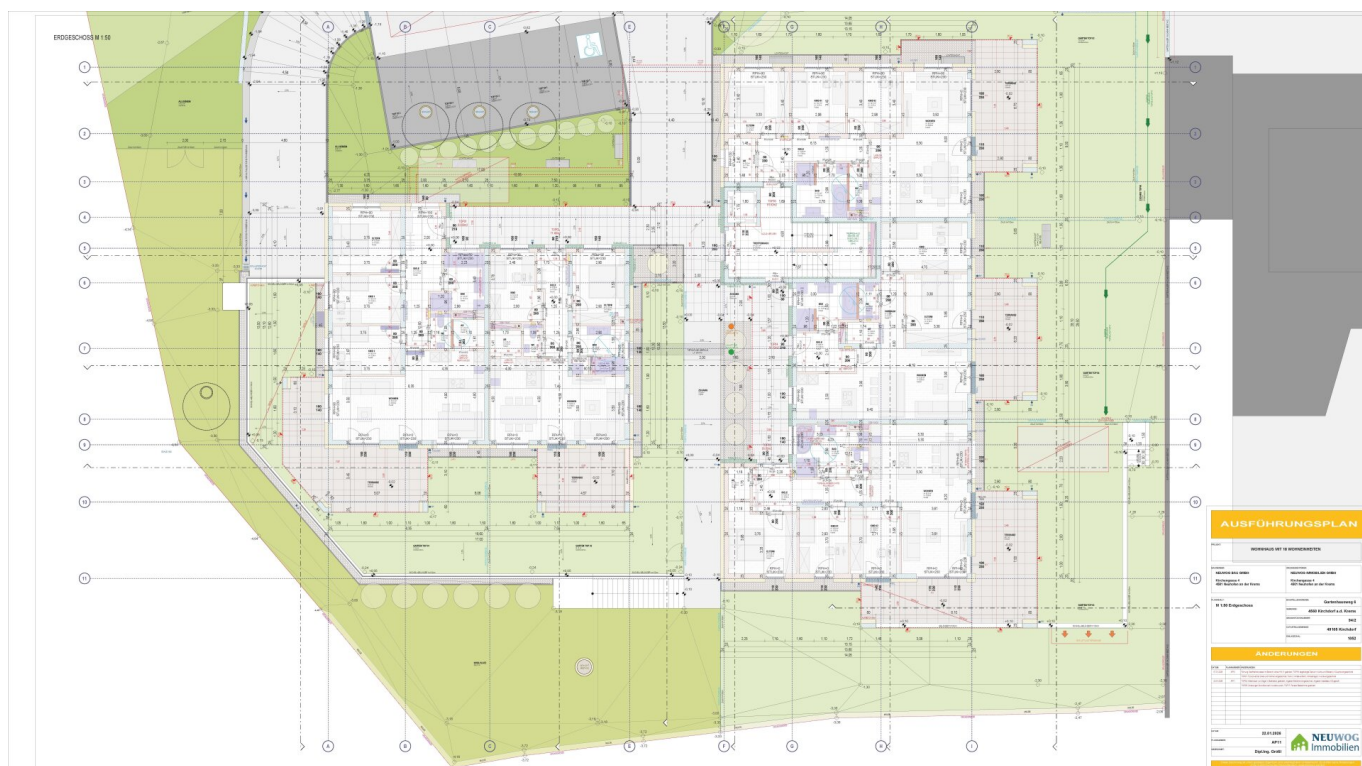
## ÄNDERUNGEN

Nr.	Änderung	Datum
01	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
02	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
03	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
04	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
05	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
06	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
07	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
08	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
09	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
10	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
11	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
12	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
13	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
14	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
15	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
16	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
17	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
18	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
19	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
20	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
21	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
22	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
23	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
24	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
25	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
26	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
27	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
28	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
29	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
30	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
31	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
32	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
33	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
34	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
35	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
36	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
37	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
38	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
39	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
40	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
41	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
42	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
43	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
44	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
45	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
46	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
47	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
48	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
49	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
50	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
51	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
52	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
53	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
54	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
55	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
56	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
57	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
58	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
59	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
60	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
61	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
62	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
63	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
64	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
65	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
66	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
67	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
68	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
69	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
70	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
71	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
72	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
73	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
74	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
75	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
76	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
77	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
78	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
79	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
80	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
81	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
82	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
83	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
84	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
85	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
86	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
87	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
88	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
89	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
90	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
91	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
92	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
93	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
94	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
95	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
96	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
97	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
98	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
99	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026
100	Änderung der Retentionsstufen	22.01.2026

Datum:	22.01.2026
Planungs-Nr.:	AP11
Gezeichnet:	Dipl.-Ing. Gröbl

















## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchdorf an der Krems, Oberösterreich! Diese atemberaubende 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein modernes und hochwertiges Wohnerlebnis.

Die großzügige Wohnung umfasst eine Wohnfläche von 89,01m<sup>2</sup> und ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz benötigen. Die lichtdurchfluteten Räume und der Grünblick vom Balkon aus schaffen eine angenehme und entspannte Atmosphäre. Beginnen Sie Ihren Tag mit einem Blick auf die umliegende Natur und genießen Sie ruhige Abende auf dem Südbalkon.

Das Highlight dieser Immobilie ist die hochwertige Ausstattung. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt und verleihen der Wohnung ein modernes und edles Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen und der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrem neuen Zuhause.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit Fenster, einer Badewanne und einer Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Die 4 Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen ein gemütliches Wohngefühl.

Die Lage dieser Immobilie ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Der Bus und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt. In der Nähe finden Sie alles, was Sie benötigen, von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Supermärkten und Bäckereien. Auch für medizinische Notfälle ist das Krankenhaus und die Klinik schnell zu erreichen.

Das absolute Highlight dieser Immobilie sind die beiden Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bieten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie ist eine Investition in Ihre Zukunft und bietet Ihnen ein traumhaftes Wohngefühl in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Warten Sie nicht länger und werden Sie Teil dieser exklusiven Gemeinschaft. Wir freuen uns auf Sie!



## **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