

# **NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALDBURG BEI FREISTADT III GRÜN-RUHE-LAGE III PROVISIONSFREI**



Ausblick von Top 4

**Objektnummer: 475**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,33 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	105,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Kaufpreis:	390.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist















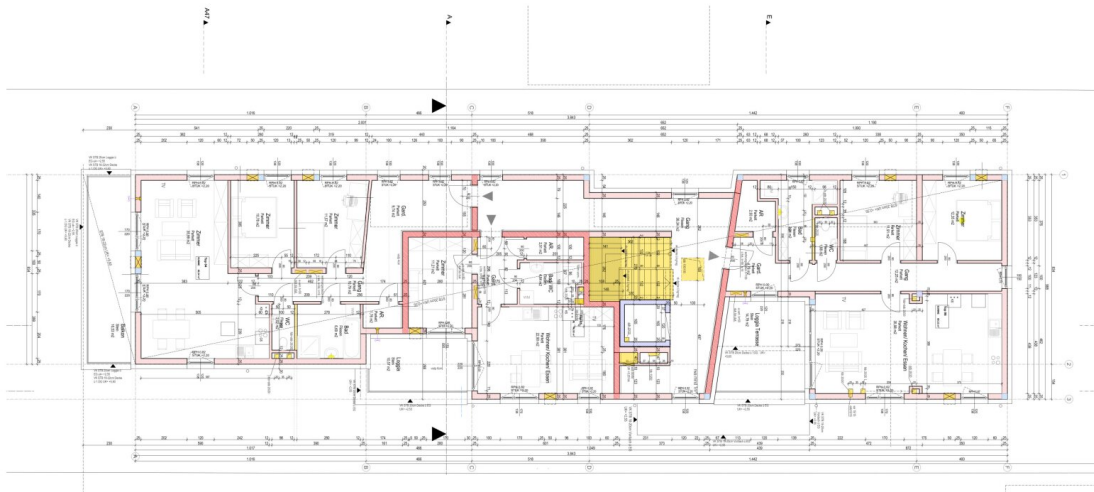












**Singer**

**AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU**

Waldburg BA2  
 RealGUT Immobilien GmbH  
 Traisenstr. 51, 4230 Prossern

Objekt: \_\_\_\_\_  
 Blatt: \_\_\_\_\_  
 1. Maßstab: 1:100  
 2. Projekt: \_\_\_\_\_  
 3. Datum: \_\_\_\_\_

Zust.	Struktur	Stärke	Stärke
Balken	Decken	Stärke	Stärke
Wände	Stützen	Stärke	Stärke
Stützen	Stützen	Stärke	Stärke
Stützen	Stützen	Stärke	Stärke

**KOTEN PRÜFEN NATURMASSE NEHMEN!**

Gezeichnet: \_\_\_\_\_ Datum: 2024.02.01  
 Geprüft: \_\_\_\_\_ Datum: 2024.02.01  
 Obergeschoss

SINGER BAU PLAN  
 4230 Prossern, Traisenstr. 51  
 Tel: +43 (0) 7242 2010  
 www.singer-bau-plan.at



**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:500  
 links unten: 81728 374929  
 rechts oben: 81682 375020  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 08.08.2024

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



## Objektbeschreibung

**WOHNEN IM GRÜNEN II BEREITS BEZUGSFERTIG II NUR MEHR 2 WOHNUNGEN VERFÜGBAR**

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Jeder Einheit ist ein **Freistellplatz** und ein **Kellerabteil zugeordnet** sowie Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

### **Zusammenfassung II Highlights:**

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg
- großzügige Freiflächen je Wohnung

- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

#### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

**EINEN SEHR GUTEN EINDRUCK VON DIESER  
WOHNUNG ERHALTEN SIE MIT DEM 360-GRAD-RUNDGANG**

#### **Beschreibung Wohnung Top 4 im OG:**

##### **Wohnfläche**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	35,99 m <sup>2</sup> mit Ausgang zum Wohnbalkon
BAD	6,69 m <sup>2</sup>

WC		2,02 m <sup>2</sup>
GARDEROBE		9,73 m <sup>2</sup>
VORRAUM		10,79 m <sup>2</sup>
ZIMMER		10,78 m <sup>2</sup>
ZIMMER		11,57 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM		1,76 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>89,33 m<sup>2</sup></b>
<b>SÜD-BALKON</b>	<b>ca.</b>	<b>16,53 m<sup>2</sup></b>

sowie:

1 KELLERABTEIL	ca.	3,64 m <sup>2</sup>
1 FREISTELLPLATZ		

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.