

## **Penthouse Living im Smart City Point Eferding mit traumhafter Dachterrasse**



**Objektnummer: 5753/516647983**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4070 Eferding
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,92 €
<b>Heizkosten:</b>	105,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	36,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär – Christoph Blank**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär











 immobilienbär



 immobilienbär




 immobilienbär




 **immobilienbär**



 **immobilienbär**




 **immobilienbär**




 **immobilienbär**

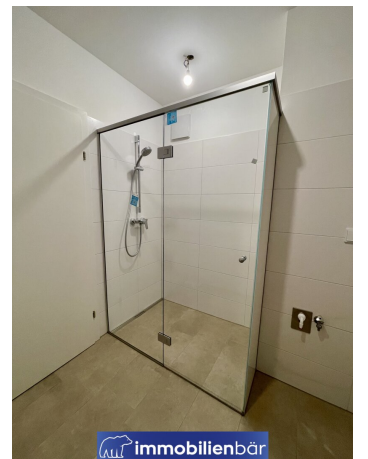


 **immobilienbär**



 **immobilienbär**





” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.



Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15

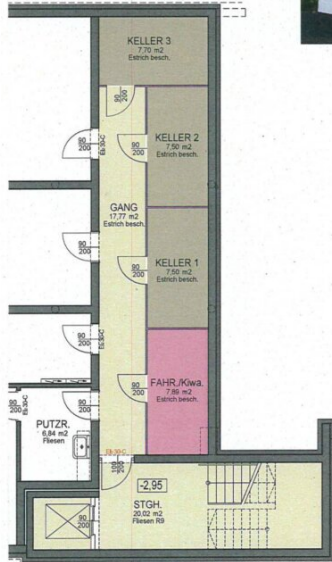
 [christoph.blank@immobaer.at](mailto:christoph.blank@immobaer.at)

Neubau Smart City  
Büro/Wohngebäude  
Stephan-Fadingerstr.4  
4070 Eferding



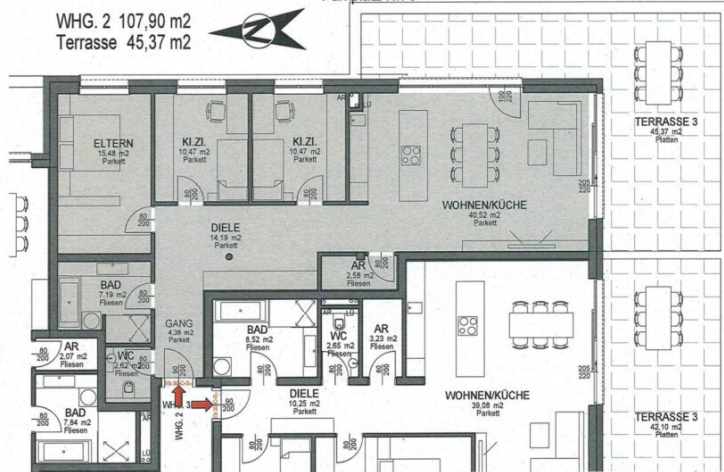
**Wohnung 2**

Wohnen/Küche	40,52 m <sup>2</sup>
Ki.Zi.	10,47 m <sup>2</sup>
Ki.Zi.	10,47 m <sup>2</sup>
Eltern	15,48 m <sup>2</sup>
Bad	7,19 m <sup>2</sup>
AR.	2,58 m <sup>2</sup>
Diele	14,19 m <sup>2</sup>
WC	2,62 m <sup>2</sup>
Gang	4,38 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT NFL.</b>	<b>107,9 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	45,37 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	7,5 m <sup>2</sup>
Parkplatz Nr. 9	



Untergeschoß

WHG. 2 107,90 m<sup>2</sup>  
Terrasse 45,37 m<sup>2</sup>



2. Obergeschoß

EUR 509.281,50

## Objektbeschreibung

**Willkommen** in **Eferding**, willkommen in der **Stephan-Fadinger-Straße**. Hier wurde das Wohnbauprojekt **Smart City** realisiert. Und ab sofort ist hier eine **exklusive, neue Penthouse-Wohnung** verfügbar.

Die ca. **107,90m<sup>2</sup>** große Wohnung mit einer **großzügigen ca. 45,37m<sup>2</sup> Dachterrasse** verfügt über **4 hochwertig ausgestattete Zimmer** mit **Fußbodenheizung**. Die **freundlich, hellen Räume** rücken die großartige Wohnung ins optimale Licht und machen die Immobilie besonders **lebenswert**. Durch die **großen Fensterfronten** und die **weitläufige südostseitig ausgerichtete Dachterrasse** genießen Sie einen **wunderbaren und atemberaubenden Ausblick** ins **Eferdinger Grünland**. Eine **smarte Raumgestaltung** spricht für das Objekt. Die **großzügige Wohnküche** mit Zugang zur **Terrasse** bietet viel Platz zum **Verweilen**. Das **Schlafzimmer** ist Ihr Platz für **Zweisamkeit**. **2 weitere Zimmer** stehen für 2 Kinder zur Verfügung oder können auch als Büros & Hobbyräume genutzt werden. Das **Bad** wurde zudem mit einer **Duschkabine** ausgestattet. Die Wohnung bietet somit **genügend Platz** für **modernen Familienalltag** und kann **sehr flexibel** genutzt werden. Durch die Räume ziehen sich außerdem **hochwertiges Parkett** und **Fliesen**. Beheizt wird durch **Fernwärme**. Zur Wohnung zählen des Weiteren ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein großer **Parkplatz** mit **Option** auf **E-Lade Anschluss**.

**Verfügbarkeit:** Die Wohnung ist grundsätzlich ab sofort zum Kauf verfügbar. Derzeit gibt es ein aufrechtes Mietverhältnis. Dieses läuft bis Ende März 2028. Nach Ablauf des Mietvertrages kann die Wohnung entweder weitervermietet oder selbst genutzt werden.

### Höhepunkte

- Dachterrasse
- 4 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Parkett/Fliesen
- Fernwärme
- Helle Räume

- Kellerabteil
  
- Parkplatz (E-Ladestation möglich)

### **Betriebskostenvorschreibung**

Rücklage 36,30€

Betriebskosten 268,62€

Wasser/Kanal 49,30€

Heizkosten 105,49€

**Summe 459,71€**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap