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



Objektnummer: 4417/1687

Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand 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:	91,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	141,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	425.000,00 €

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.


RUNNER
BAU G.m b.H
BAUEN IST
VERTRAUENSSACHE




b3d visual communication


b3d visual communication


b3d visual communication







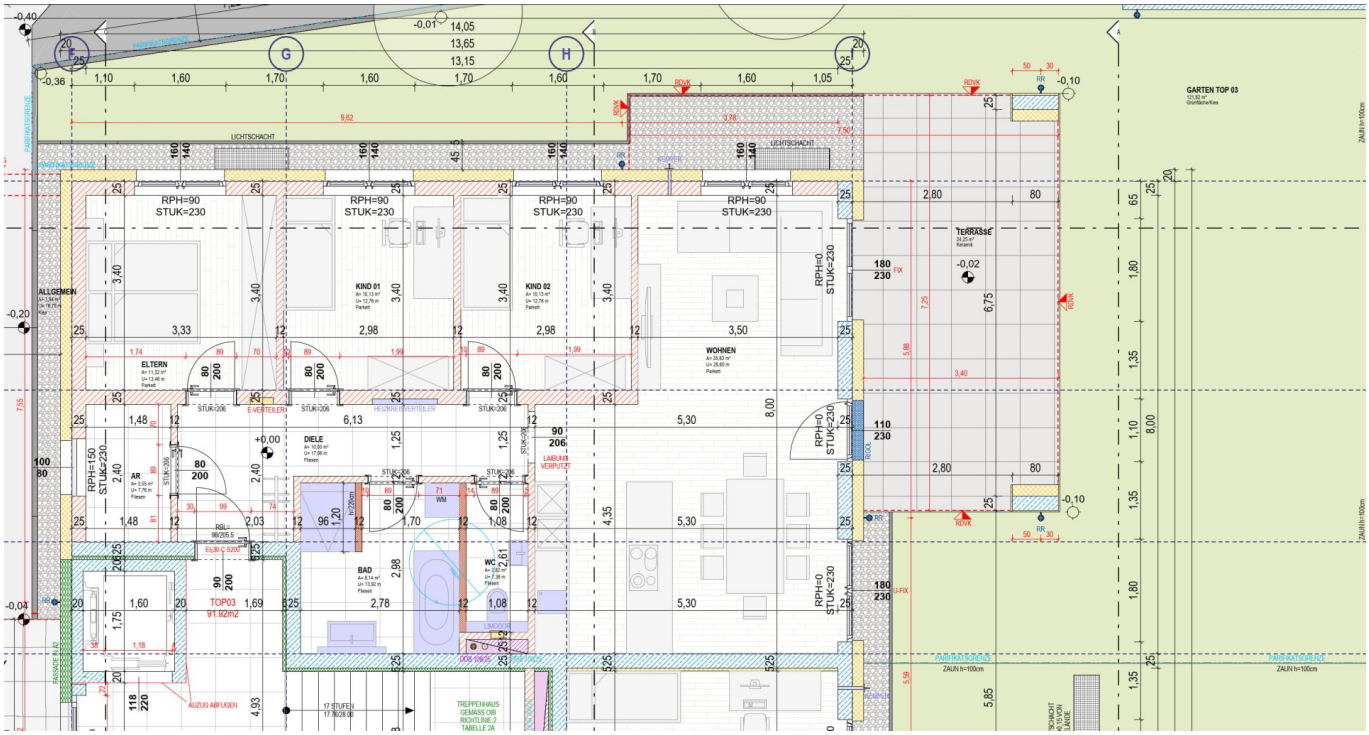


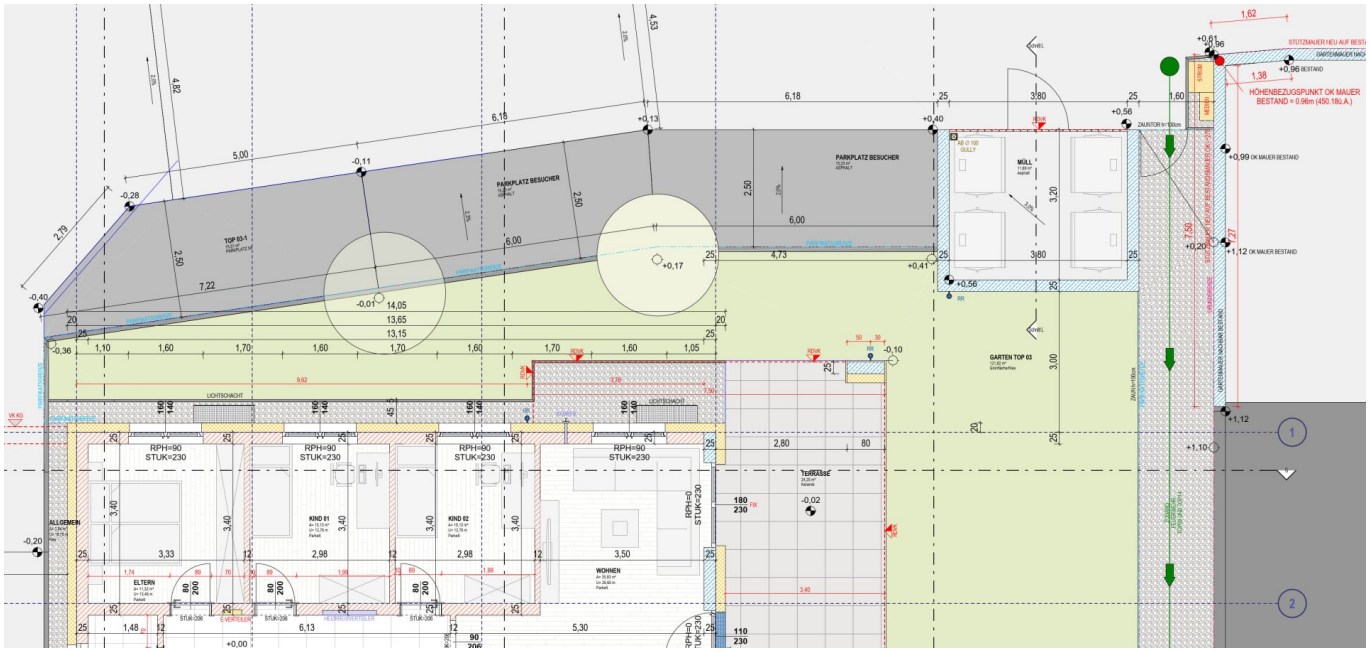







CONTAINERVERLEIH
WEBAU

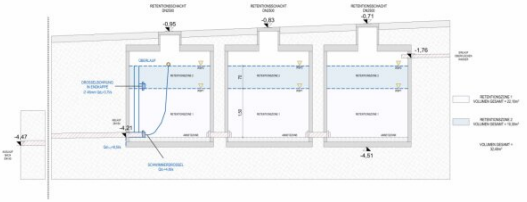

G
H
RPH=90
STUK=230
LICHTSCHACHT
ELTERN
KIND 01
KIND 02
WOHNEN
TERRASSE
GARTEN TOP 03
DIELE
AR
BAD
WC
ALLGEMEIN
E-VERTEILER
HEIZKREISVERTEILER
TOP03
91,92m2
RPH=0
STUK=230
RPH=150
STUK=230
TREPPENHAUS
GEMÄSS OIB
RICHTLINIE 2
TABELLE 2A
ZAUN h=100cm


PARKPLATZ BESUCHER
PARKPLATZ BESUCHER
MÜLL
GARTEN TOP 03
TERRASSE
ELTERN
KIND 01
KIND 02
WOHNEN
ALLGEMEIN
RPH=90
STUK=230
HÖHENBEZUGSPUNKT OK MAUER
BESTAND = 0.96m (450.18ü.A.)
+0,99 OK MAUER BESTAND
+1,12 OK MAUER BESTAND
+0,98 BESTAND
STÜTZMAUER NEU AUF BESTA
GARTENMAUER NEU
ZAUNTOR b=100cm
LICHTSCHACHT
1
2

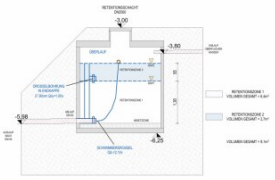
LAGEPLAN M 1:500



RETENTIONSSTUFE 01 M 1:500

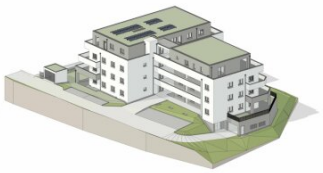


RETENTIONSSTUFE 02 M 1:500









AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT:
WOHNHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR:
NEUWOG BAU GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

GRUNDEIGENTÜMER:
NEUWOG IMMOBILIEN GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

PLANINHALT:
M 1:500 Lageplan
M 1:50 Retentionsstufen
Visualisierungen

BAUSTELLENADRESSE: Gartenhausweg 6
GEMEINDE: 4560 Kirchdorf a.d. Krems
GRUNDSTÜCKSNUMMER: 94/2
KATASTRALGEMEINDE: 49105 Kirchdorf
ERLAASZAHL: 1052

ÄNDERUNGEN

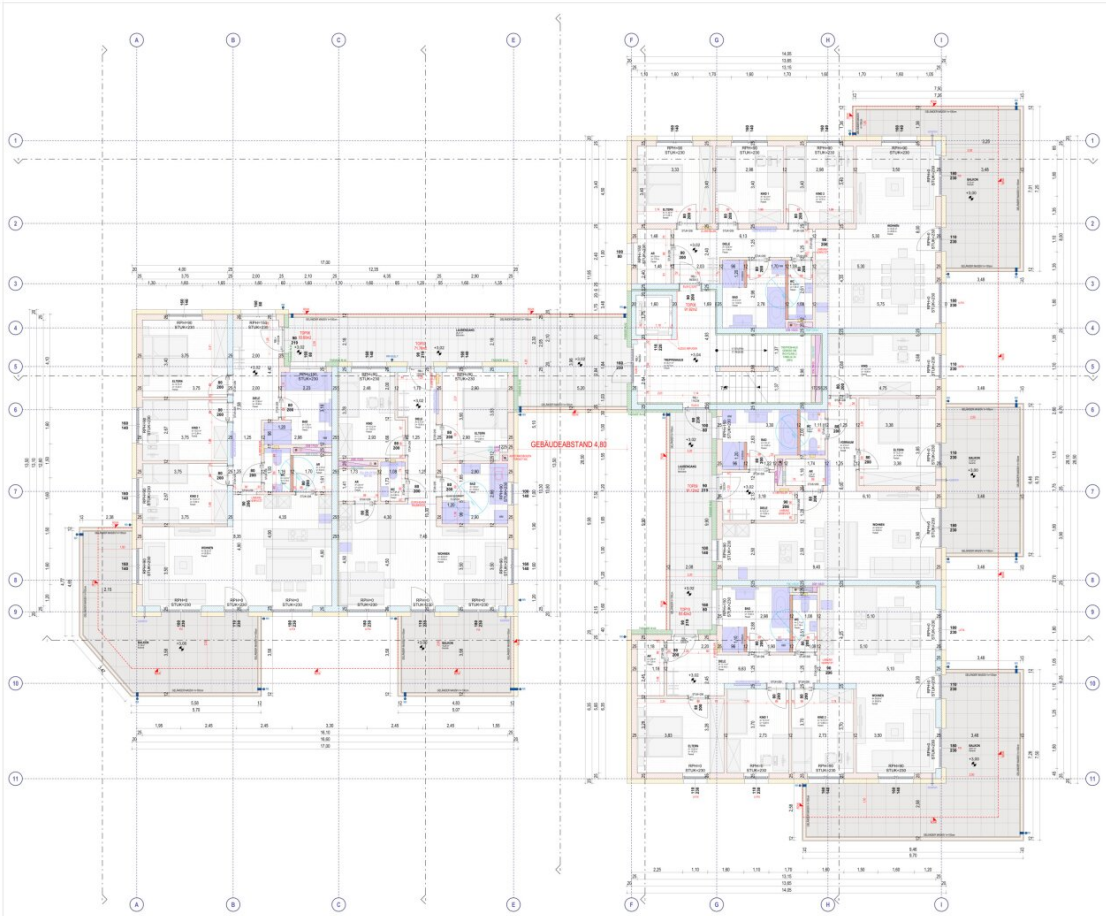
DATUM	PLANNUMMER / ÄNDERUNGEN
07.01.2026	AP11	Planung Hausanschlüsse im Bereich Achse H 9-11 geändert, TOP 8 - abgehängte Decke in Küche und Südseite in Grazie eingezeichnet
	TOP01 - Türe zwischen Diele und Wohnen eingezeichnet, Türe in Schlafzimmer 1 Kuste eingezeichnet
20.01.2026	AP11	TOP02 Wäschesee von Regal in Badezimmer gedreht, Angaben Badetiefe eingezeichnet, Angaben Installation WC gestrift
	TOP05 Änderungen Grundriss nach Kundenwunsch, TOP 07 Fenster Balkonmmer gedreht

DATUM: **22.01.2026**
PLANNUMMER: **AP11**
GEZEICHNET: **Dipl.Ing. Größl**

NEUWOG Immobilien

Dieses Dachmuss ist unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwertung ohne unsere schriftliche Genehmigung ist untersagt.


ERDGESCHOSS M 1:50
AUSFÜHRUNGSPLAN
ÄNDERUNGEN
NEUWOG Immobilien



AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT

WOHNHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERRSCHAFT	NEUWOG BAU GMBH Kirchengasse 4 4501 Neuhofen an der Krems
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	NEUWOG IMMOBILIEN GMBH Kirchengasse 4 4501 Neuhofen an der Krems

PLANINHALT: **M 1:50 Obergeschoss 01**

GRUNDSTÜCKSADRESSE	Gartenhausweg 6
KATASTRALGEMEINDE	4560 Kirchdorf a.d. Krems
GRUNDSTÜCKSNUMMER	9403
EINLAGEZAHL	49105 Kirchdorf
	1052

ÄNDERUNGEN

DATUM	ÄNDERUNGEN BESCHREIBUNG
22.01.2026	Fenster Dachgeschoss in Balkontür/Fenster geändert, Türe Abgang Balkon Süd-Ost auf Balkonfenster geändert
22.01.2026	Fenster Abgang Balkon Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst
	Fenster Wohnung 4 und 5 Balkonseite Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst
	Fenster Wohnung 4 und 5 Balkonseite Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst
	Fenster Wohnung 4 und 5 Balkonseite Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst
	Fenster Wohnung 4 und 5 Balkonseite Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst
	Fenster Wohnung 4 und 5 Balkonseite Süd-Ost auf Balkontür geändert, Balkon verkürzt, Lage Geländer angepasst

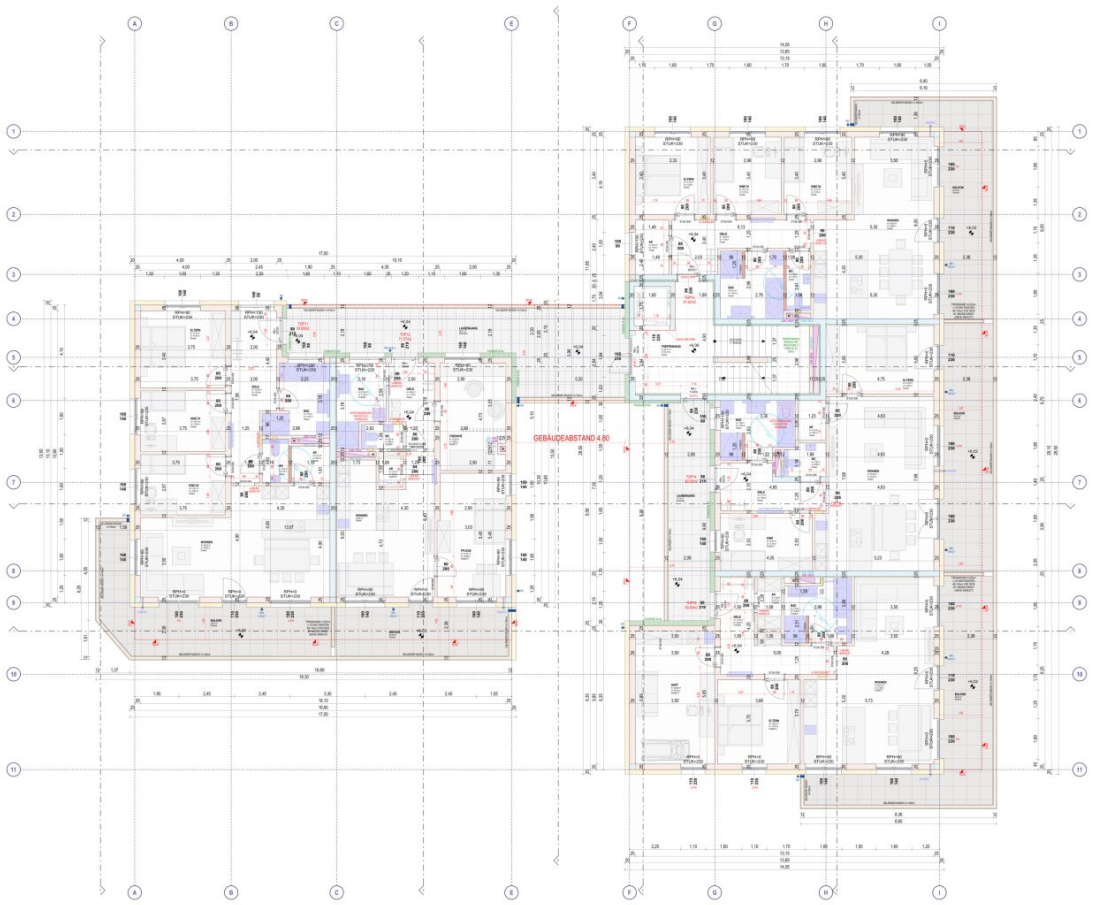
DATUM: **22.01.2026**

PLANNUMMER: **AP11**

BEARBEITET: **Dipl.Ing. Gröbl**

NEUWOG Immobilien

Alle Rechte vorbehalten. Jede unbefugte Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe dieses Plans ist untersagt.



AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT

WOHNHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

BAUHERR/IN

NEUWOG BAU GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

PLANVERFASSER/IN

NEUWOG IMMOBILIEN GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

PLANINHALT

M 1:50 Obergeschoss 02

BAUSTELLE (PROJEKTADRESSE)

Gartenhausweg 6

KATASTRALGEMEINDE

4560 Kirchdorf a.d. Krems

GRUNDSTÜCKSNUMMER

9402

EINLAGEZAHL (GRUNDBUCHSEINLAGE)

40105 Kirchdorf

PLANNUMMER

1052

ÄNDERUNGEN

DATUM	ÄNDERUNGEN, BEMERKUNGEN
13.01.2026	ERH	Fläche Dachterrasse 4 Stiegenhaus 4 geändert, TOP 16 angepasst, Balkon TOP 4 und Balkon 5 Zuschnitt angepasst
22.01.2026	ERH	Fläche Balkon TOP 4 und Balkon TOP 5 angepasst, Balkon TOP 16 angepasst, Fläche Dachterrasse 4 Stiegenhaus 4 angepasst
		Fläche Balkon am Balkon 5 Wohnung gelöscht, Balkon Wohnung 4 angepasst, Lagerraum Wohnung 16 angepasst
		Fläche Balkongeländer und Balkonbrüstung TOP 5 Achse Balkonmitte gelöscht

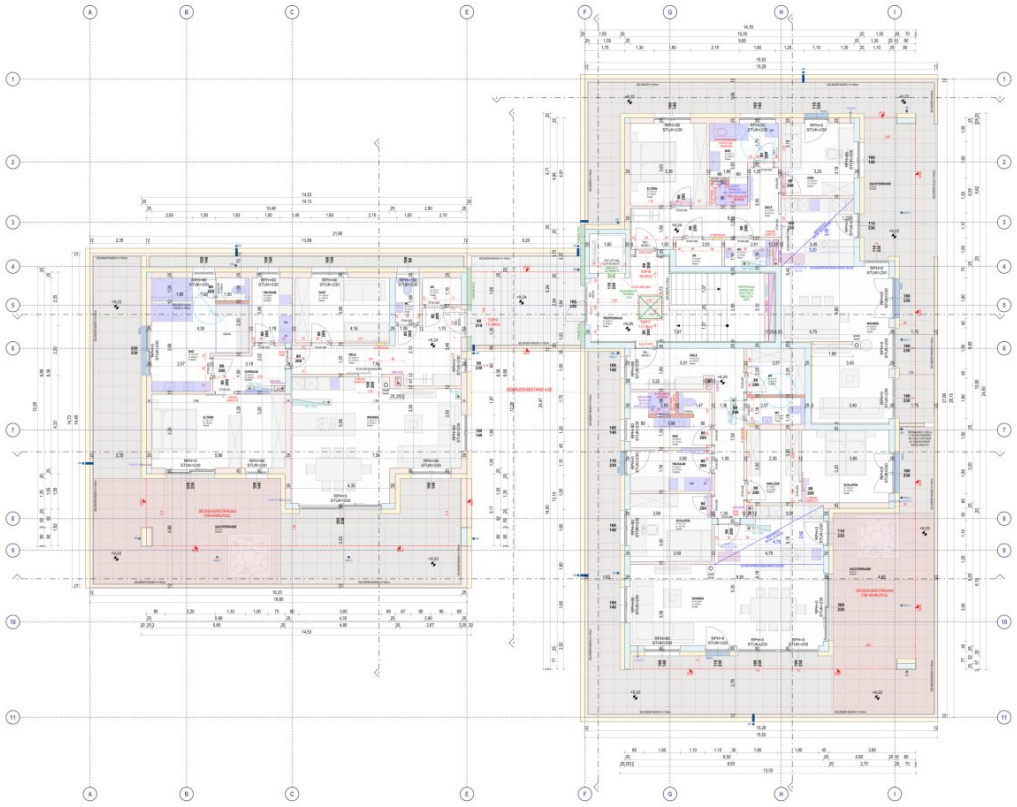
DATUM: 22.01.2026

PLANVERFASSER/IN: AP11

PLANUNTERSCHRIFT: Dipl.Ing. Großl

NEUWOG Immobilien

Dieses Dokument darf nur zum vereinbarten Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.



AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKT

WOHNHAUS MIT 18 WOHNEINHEITEN

PLANVERFASSER

NEUWOG BAU GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

NEUWOG IMMOBILIEN GMBH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

PLANINHALT

M 1:50 Dachgeschoss

GRUNDSTÜCKSADRESSE

Gartenhausweg 6

KATASTRALGEMEINDE

4560 Kirchdorf a.d. Krems

GRUNDSTÜCKSNUMMER

9402

BAUFELDADRESSE

4810S Kirchdorf

PLANNUMMER

1052

ÄNDERUNGEN

DATUM	PLANNUMMER / BEARBEITUNGEN
01.01.2020	0010 – Fläche Dachterrassen in Raster Achse F/1+ geplant, DW 15 angepasst, Balkon Achse 4/H-J auf Balkon Achse 4 angepasst
22.01.2020	0011 – Fläche Dachterrassen in Raster Achse F/1+ geplant, DW 15 angepasst, Balkon Achse 4/H-J auf Balkon Achse 4 angepasst
	– Fläche Attikaaufbau Balkon Achse 4/H-J angepasst, Lage Installation Dunstrohr
	– Fläche Abdeckung Dachterrasse Achse F/1+ neue Stahlstütze gesetzt

DATUM: **22.01.2020**

PLANNUMMER: **AP11**

BEARBEITET: **Dipl.Ing. Größl**

NEUWOG Immobilien

Diese Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ohne unsere Zustimmung ist untersagt.

Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Hier erwartet Sie eine moderne und stilvolle Gartenwohnung, die keine Wünsche offen lässt. Mit einem Kaufpreis von 425.000,00 € bietet diese Immobilie ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist somit ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach ihrem perfekten neuen Zuhause sind.

Die Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu erbauten Gebäudes und besticht mit einer Gesamtfläche von 91,92m². Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und garantiert ein gemütliches Wohnambiente für Sie und Ihre Lieben. Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen eine moderne und hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen grünen Oasen zu gestalten und gemütliche Stunden im Freien zu genießen. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen herrlichen Grünblick. Hier können Sie Ihren Feierabend genießen oder mit Freunden und Familie gemütliche Grillabende verbringen.

Auch für Ihr Fahrzeug ist bestens gesorgt - neben einem Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. So können Sie sich entspannt zurücklehnen und Ihr Auto sicher und geschützt abstellen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem und barrierefrei zu Ihrer Wohnung bringt.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit edlen Fliesen und Parkett versehen und sorgen für ein modernes und elegantes Erscheinungsbild. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kälteren Monaten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie je nach Bedarf entspannen oder sich schnell frisch machen können.

Auch die Lage dieser Gartenwohnung ist unschlagbar. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch dem Bahnhof schnell und bequem in der Stadt oder unterwegs zu Ihren Zielen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Kirchdorf an der Krems. Die moderne Ausstattung, die ruhige und grüne Lage sowie die optimale Verkehrsanbindung machen diese Gartenwohnung zu einem wahren

Juwel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause begleiten zu dürfen!

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