Eigenheim mit Fernblick! Erstbezug in 4501 Neuhofen – modernes Wohnen in Top Lage!



Objektnummer: 4417/1719

Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und Liegenschaftserrichtungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Derndorferberg 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,83 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	204,98 m²
Keller:	7,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	470.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eiber

Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053
H +43 664 3011131

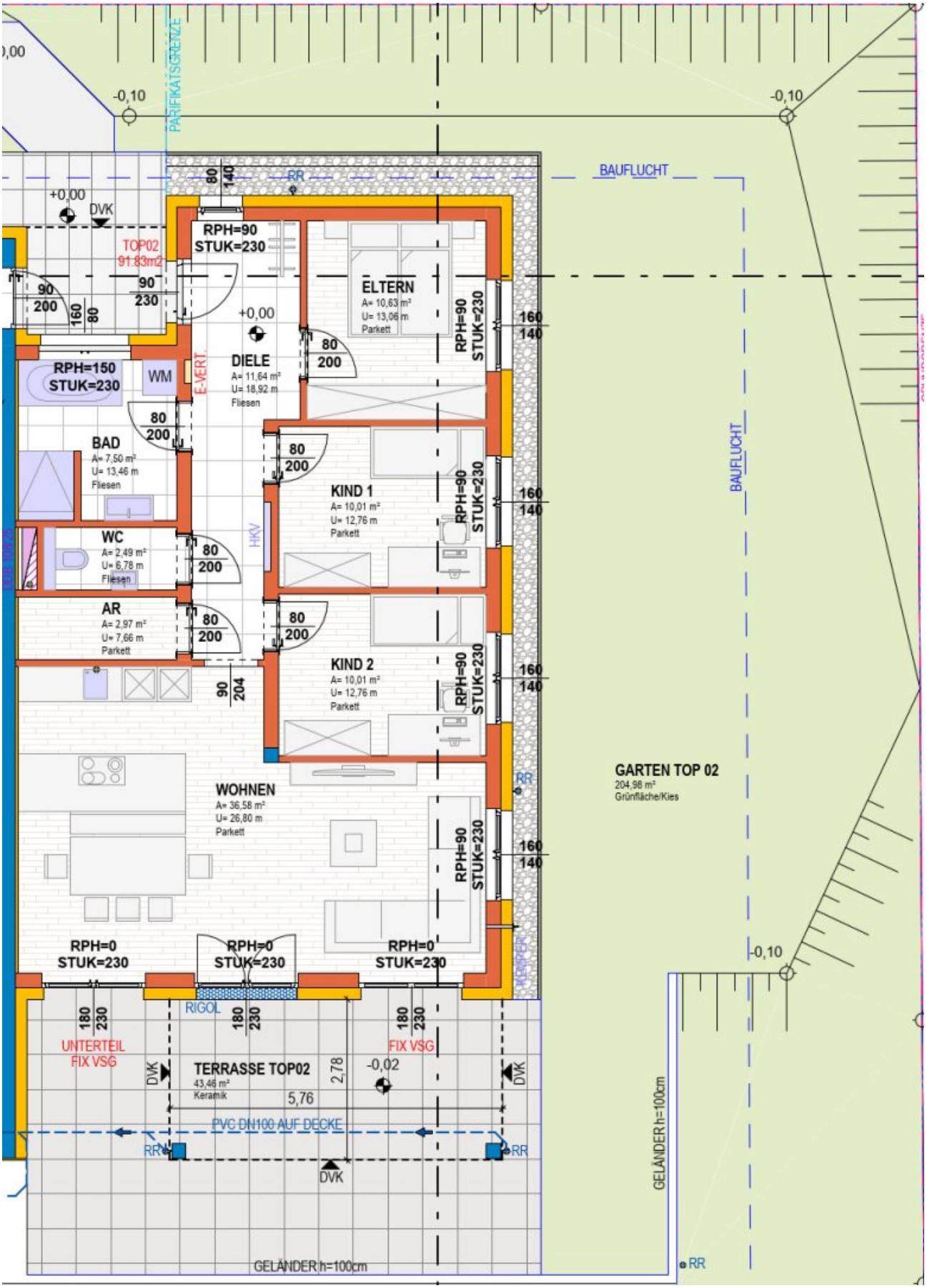
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



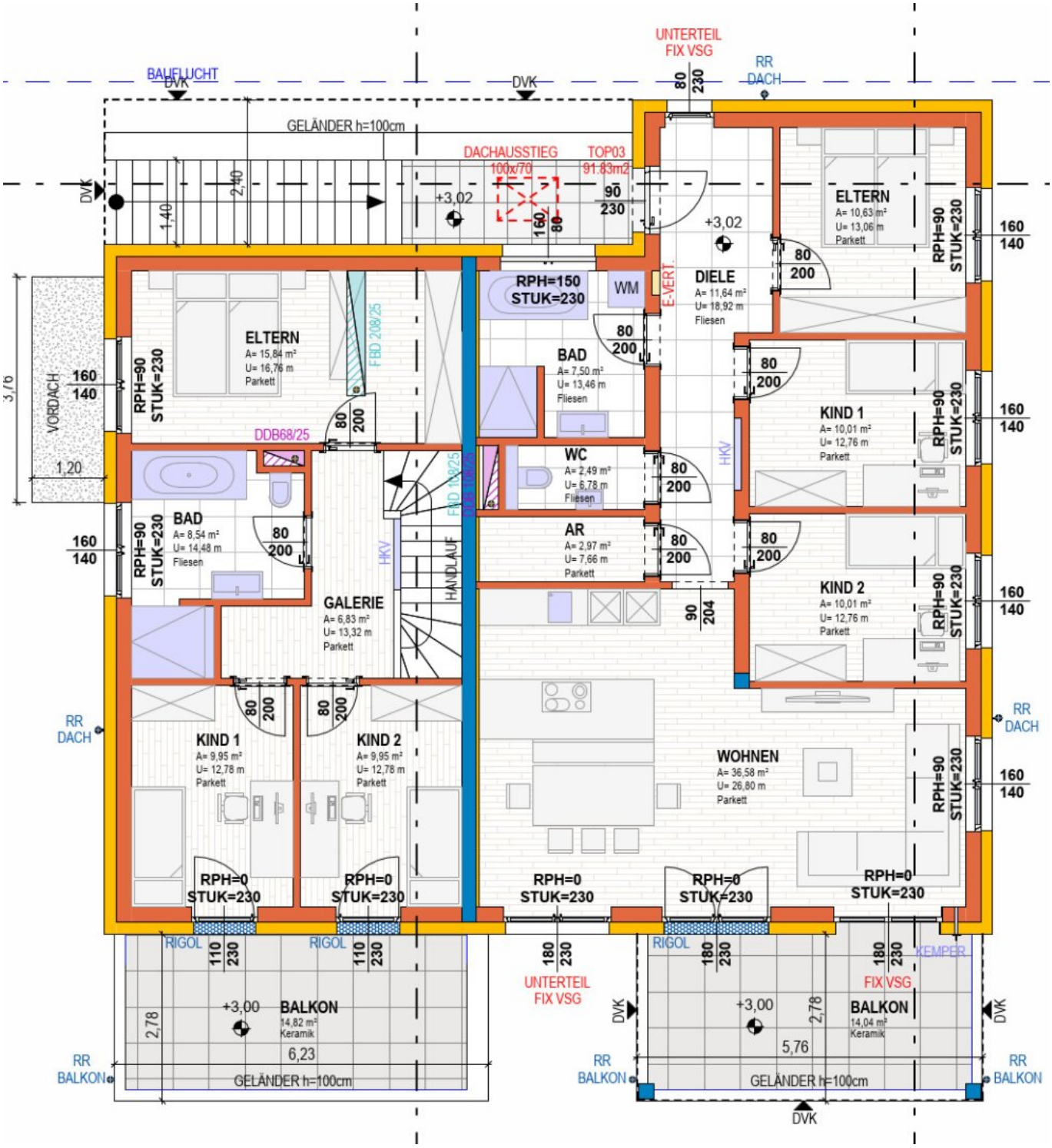


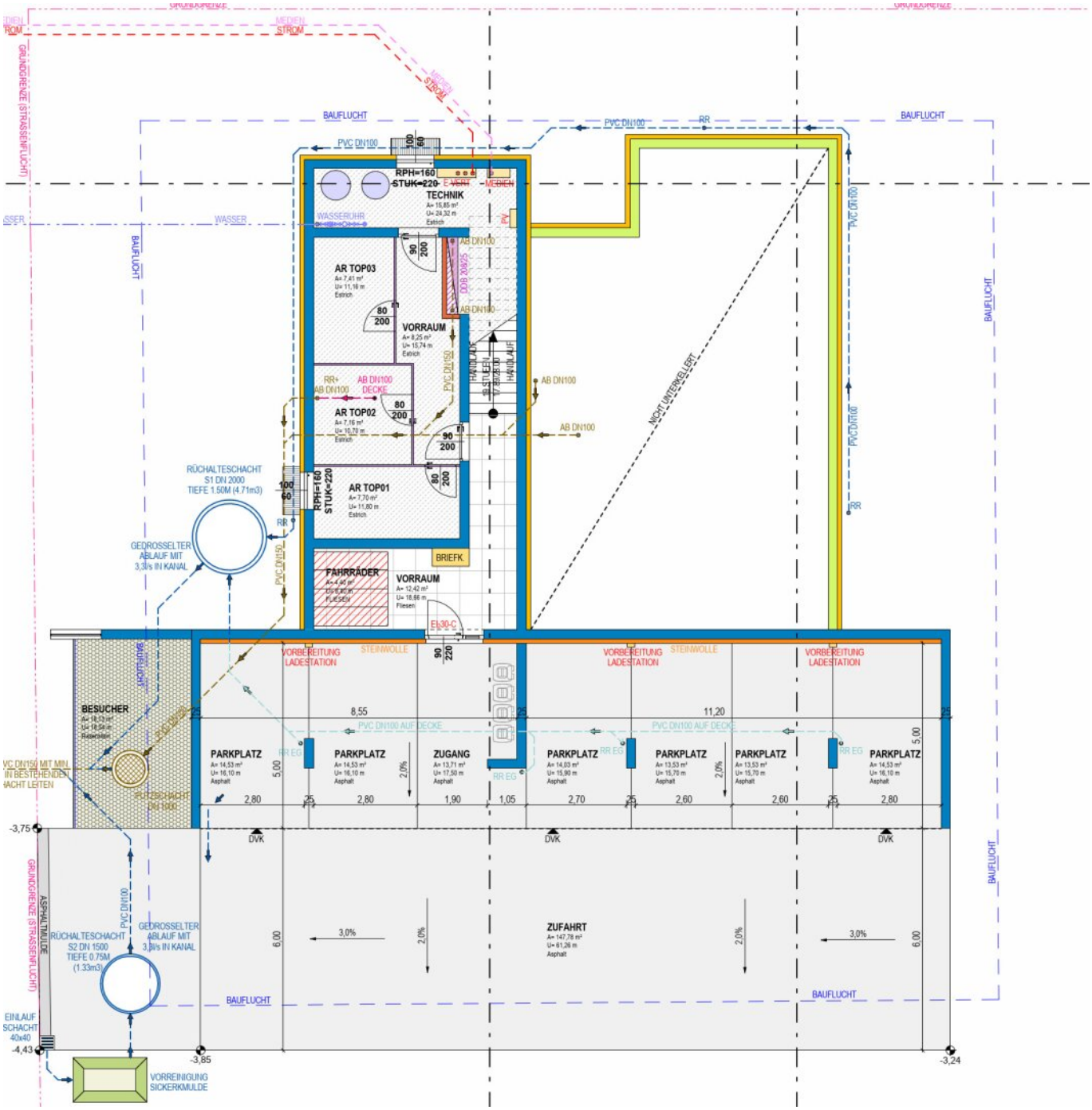





PARIFIKATSGRENZE
-0,10
-0,10
BAUFLUCHT
+0,00
DVK
TOP02
91.83m2
RPH=90
STUK=230
ELTERN
A= 10,63 m²
U= 13,06 m
Parkett
RPH=150
STUK=230
WM
E-VERT.
DIELE
A= 11,64 m²
U= 18,92 m
Fliesen
BAD
A= 7,50 m²
U= 13,46 m
Fliesen
KIND 1
A= 10,01 m²
U= 12,76 m
Parkett
WC
A= 2,49 m²
U= 6,78 m
Fliesen
HKV
AR
A= 2,97 m²
U= 7,66 m
Parkett
KIND 2
A= 10,01 m²
U= 12,76 m
Parkett
WOHNEN
A= 36,58 m²
U= 26,80 m
Parkett
GARTEN TOP 02
204,98 m²
Grünfläche/Kies
RPH=0
STUK=230
RIGOL
UNTERTEIL
FIX VSG
FIX VSG
TERRASSE TOP02
43,46 m²
Keramik
5,76
2,78
-0,02
PVC DN100 AUF DECKE
GELÄNDER h=100cm
GELÄNDER h=100cm
RR
DVK


BAUFLUCHT
PARIFIKATSGRENZE
GRUNDGRENZE (STRASSENFLUCHT)
TOP01
96,08m2
TOP02
91,83m2
DIELE
WC
AR
WM
BAD
ELTERN
KIND 1
KIND 2
WOHNEN
17 STUFEN
17/28/28.00
HANDLAUF
RPH=90 STUK=230
RPH=150 STUK=230
RPH=0 STUK=230
GARTEN TOP01
116,02 m²
Grünfläche/Kies
GARTEN TOP 02
204,98 m²
Grünfläche/Kies
RÜCKHALTESCHACHT DN 2000 TIEFE 1.50M (4.71m3)
RÜCKHALTESCHACHT DN 1500 TIEFE 0.75M (1.33m3)
GELÄNDER h=100cm
PVC DN100
PVC DN100 AUF DECKE
TERRASSE TOP01
27,75 m²
Keramik
TERRASSE TOP02
43,46 m²
Keramik
FIX VSG
UNTERTEIL FIX VSG
RIGOL
DVK
RR
10,1%
-1,21
+0,00
-0,10
-0,02
-3,75
-3,12
-3,24


BAUFLUCHT
DVK
GELÄNDER h=100cm
DACHAUSSTIEG
100x70
TOP03
91,83m2
UNTERTEIL
FIX VSG
RR
DACH
ELTERN
A= 15,84 m²
U= 16,76 m
Parkett
RPH=90
STUK=230
FBD 208/25
DDB68/25
VORDACH
3,76
1,20
160
140
80
200
BAD
A= 8,54 m²
U= 14,48 m
Fliesen
GALERIE
A= 6,83 m²
U= 13,32 m
Parkett
HKV
HANDLAUF
KIND 1
A= 9,95 m²
U= 12,78 m
Parkett
KIND 2
A= 9,95 m²
U= 12,78 m
Parkett
RPH=0
STUK=230
RIGOL
110
230
BALKON
14,82 m²
Keramik
+3,00
2,78
6,23
RR
BALKON
RPH=150
STUK=230
WM
E-VERT.
DIELE
A= 11,64 m²
U= 18,92 m
Fliesen
+3,02
BAD
A= 7,50 m²
U= 13,46 m
Fliesen
WC
A= 2,49 m²
U= 6,78 m
Fliesen
AR
A= 2,97 m²
U= 7,66 m
Parkett
90
204
WOHNEN
A= 36,58 m²
U= 26,80 m
Parkett
180
KEMPER
5,76
ELTERN
A= 10,63 m²
U= 13,06 m
Parkett
KIND 1
A= 10,01 m²
U= 12,76 m
Parkett
KIND 2
A= 10,01 m²
U= 12,76 m
Parkett


MEDIEN STROM
GRUNDGRENZE (STRASSENFLUCHT)
BAUFLUCHT
PVC DN100
RR
WASSER
WASSERUHR
RPH=160
STUK=220
E VERT
MEDIEN
TECHNIK
A= 15,85 m²
U= 24,32 m
Estrich
PV
AR TOP03
A= 7,41 m²
U= 11,16 m
Estrich
AB DN100
DOB 30/625
VORRAUM
A= 8,25 m²
U= 15,74 m
Estrich
HANDLAUF
STUFEN
V 30/28.00
AR TOP02
A= 7,16 m²
U= 10,70 m
Estrich
RR+ AB DN100
AB DN100 DECKE
PVC DN150
AR TOP01
A= 7,70 m²
U= 11,80 m
Estrich
NICHT UNTERKELLERT
RÜCHALTESCHACHT S1 DN 2000 TIEFE 1.50M (4.71m3)
GEDROSSELTER ABLAUF MIT 3,3l/s IN KANAL
FAHRRÄDER
A= 4,40 m²
U= 8,40 m
FLIESEN
VORRAUM
A= 12,42 m²
U= 18,66 m
Fliesen
BRIEFK.
EI30-C
VORBEREITUNG LADESTATION
STEINWOLLE
BESUCHER
PARKPLATZ
ZUGANG
ZUFAHRT
Asphalt
8,55
11,20
PVC DN100 AUF DECKE
RR EG
2,0%
5,00
2,80
1,90
1,05
2,70
2,60
DVK
-3,75
-4,43
-3,85
-3,24
6,00
3,0%
ASPHALTMULDE
EINLAUF SCHACHT 40x40
VORREINIGUNG SICKERKMULDE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4501 Neuhofen an der Krems, Oberösterreich – ein modernes Erstbezugsobjekt, das keine Wünsche offenlässt. Diese exklusive Immobilie besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer ruhigen Lage mit herrlichem Grünblick, der Ihnen jeden Tag eine entspannende Atmosphäre bietet.

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER – 2 CARPORT-STELLPLÄTZE INKLUSIVE!

Die Wohnung präsentiert sich mit hochwertigem Fliesenboden und einer angenehmen Fußbodenheizung, die an kalten Tagen für wohlfühlende Wärme sorgt. Das Badezimmer ist lichtdurchflutet dank eines eigenen Fensters und überzeugt mit einer eleganten Badewanne und einer separaten Dusche. Praktische Details wie ein Abstellraum schaffen zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung im Alltag.

Ein besonderes Highlight sind die im Kaufpreis enthaltenen überdachten Abstellplätze, die Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterbringen, wie auch die moderne Luftwärmepumpe welche nicht nur umweltfreundliches Heizen, sondern auch eine effiziente und kostensparende Energienutzung garantiert.

Die Lage der Immobilie ist perfekt auf Familien und Berufstätige abgestimmt. Die gute Verkehrsanbindung mit Buslinien ermöglicht Ihnen eine bequeme Mobilität und schnelle Erreichbarkeit von Nachbarorten und der Landeshauptstadt.

Ergreifen Sie die Chance, in einem Neubau mit durchdachtem Raumkonzept und erstklassiger Ausstattung zu wohnen, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Lebensqualität bietet. Diese Immobilie in Neuhofen an der Krems ist der ideale Ort, um anzukommen und sich rundum wohlzufühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von Ihrem neuen Zuhause!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.175m
Apotheke <1.075m
Klinik <1.300m

Kinder & Schulen
Kindergarten <700m
Schule <1.675m

Nahversorgung
Supermarkt <825m

Bäckerei <1.050m
Einkaufszentrum <5.975m

Sonstige
Bank <1.025m
Geldautomat <1.025m
Post <1.650m
Polizei <1.150m

Verkehr
Bus <150m
Autobahnanschluss <4.575m
Straßenbahn <8.250m
Bahnhof <1.775m
Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap