

**Neubau | Smarter Einstieg ins Eigentum – modern,  
effizient und mit Garten**



**Objektnummer: 7446/575**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernardistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4553 Schlierbach
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	45,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,91 m <sup>2</sup>
Keller:	3,93 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Kaufpreis:	201.600,00 €
Provisionsangabe:	

8.049,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems









## Marcel Pramhas

Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger



*Kennen Sie jemanden,  
der verkaufen möchte?  
Empfehlen Sie uns weiter  
und verdienen Sie bis  
zu 3.000 €.*

*Genauere Informationen  
auf Anfrage.*

## Objektbeschreibung

Auf ca. 45,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie:

- Einen einladenden Eingangsbereich
- Ein Schlafzimmer
- Ein vollausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- ???????Ein nicht ausgestatteter Küchenbereich
- Ein helles Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse

### Zudem gehört zur Wohnung:

- Ein zugeordneter und nummerierter Tiefgaragenstellplatz nach Wahl (nicht im Kaufpreis inklusive)
- Ein barrierefreier Personenlift im Haus
- Ein ca. 3,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- Ein Kinderspielplatz zur allgemeinen Nutzung
- Eine gemeinschaftliche Grünfläche
- Zahlreiche freie Parkplätze direkt vor dem Gebäude

Gerne weisen wir darauf hin, dass bei diesem Projekt vier verschiedene Wohnungsgrößen zum Angebot stehen. Fragen Sie auch gerne diese bei uns an.

**Einzugsbereite Wohnungen können schon direkt vor Ort besichtigt werden - vereinbaren Sie dazu gern einen Termin mit uns!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.750m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <8.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap