

## Kirchdorf Medicum - Ärztehaus



**Objektnummer: 4417/1738**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Adresse                       | Doktor-Gaisbauer-Straße            |
| Art:                          | Wohnung                            |
| Land:                         | Österreich                         |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems        |
| Baujahr:                      | 2027                               |
| Zustand:                      | Neuwertig                          |
| Alter:                        | Neubau                             |
| Wohnfläche:                   | 96,08 m <sup>2</sup>               |
| Nutzfläche:                   | 96,08 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 4                                  |
| Bäder:                        | 1                                  |
| WC:                           | 1                                  |
| Terrassen:                    | 1                                  |
| Heizwärmebedarf:              | A++ 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                             |
| Kaufpreis:                    | 560.000,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



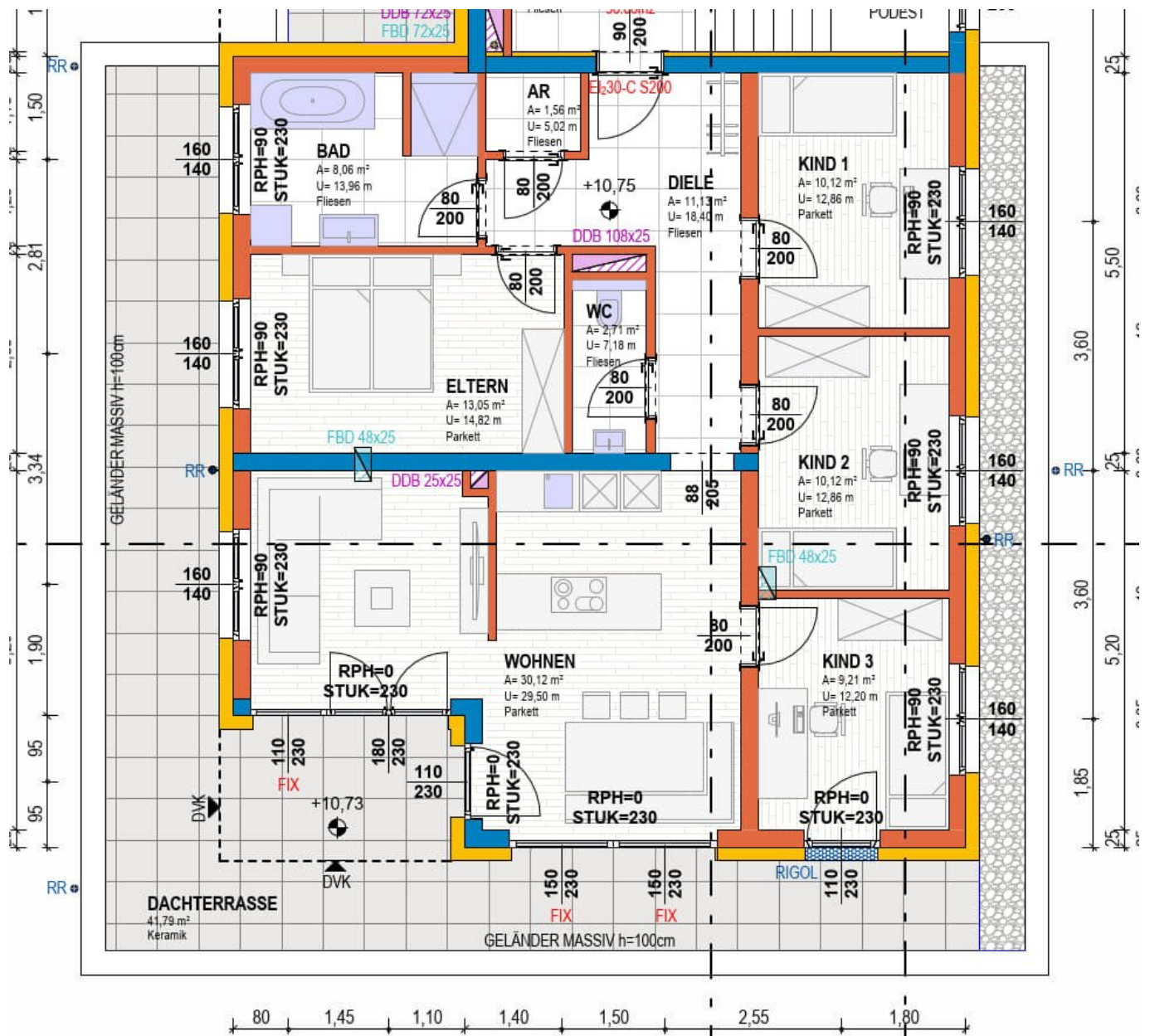
### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

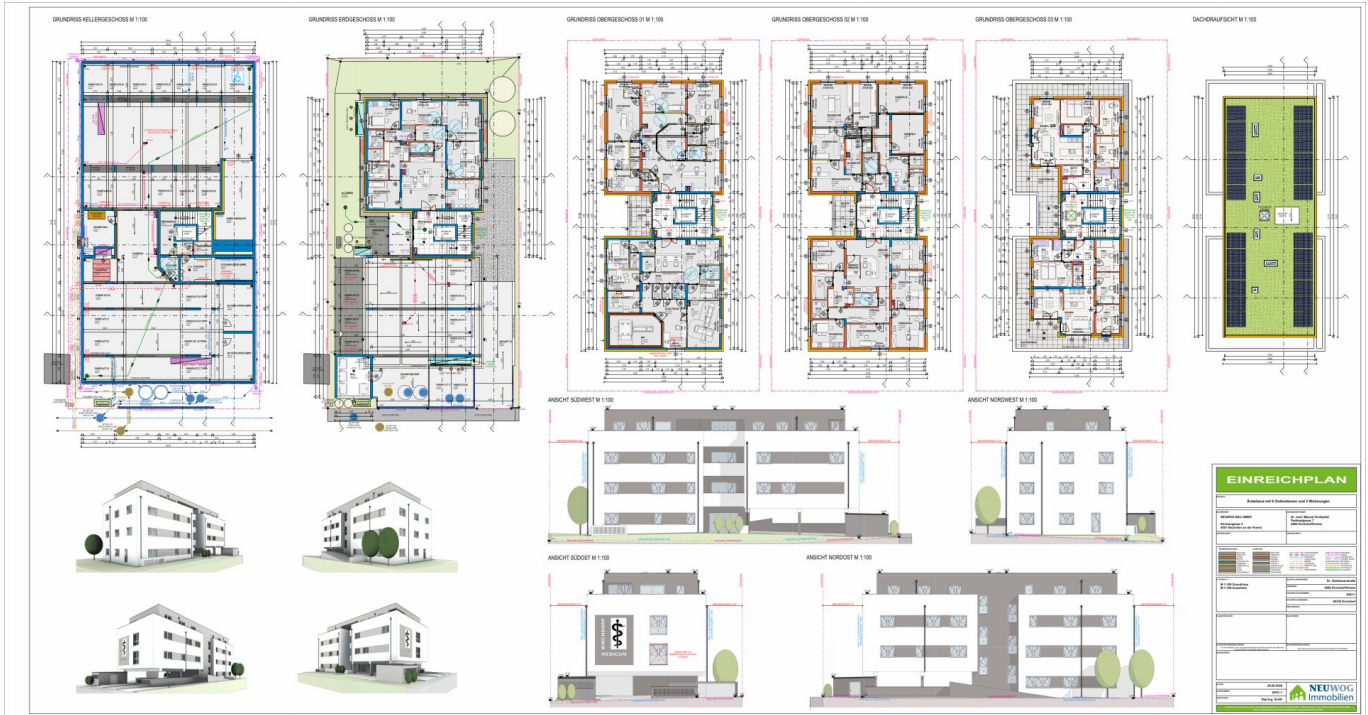
Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

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







The floor plan shows a three-story building with a central corridor. The building has a rectangular footprint with a central vertical corridor and several rooms on either side. The rooms are labeled with numbers 1 through 10. The central corridor is labeled 'CORRIDOR'. The building is surrounded by a green lawn and a small tree. The plan includes dimensions and a scale bar.

This architectural section drawing shows a building with a complex, sloped roofline. The building is divided into several levels, with a prominent blue-tinted section at the base. The drawing includes structural elements like columns and beams, and is annotated with various symbols and dimensions. The blue-tinted section appears to be a lower level or a specific material layer, possibly a foundation or a lower floor. The overall style is technical and precise, typical of architectural drawings.

A diagram of a building facade. A blue rectangular unit, labeled 'Eco-Cell', is mounted on the wall. To its right is a red circle with a white 'W' inside. The building has several windows above the unit. The ground is indicated by a horizontal line with green patches representing grass.

[illegible]

NUTZFLÄCHE ORDNATIONEN GESAMT = 796,15m<sup>2</sup> - ERFORDERLICHE PARKPLÄTZE 26

10000 m² FLÄCHE BÜRO- UND KANTINEN

7500 m² FLÄCHE BÜRO

1500 m² FLÄCHE TERRAZZEN

4500 m² FLÄCHE GARAGEN

17500 m² FLÄCHE WERKSTÄTTE

2500 m² FLÄCHE GARTEN

Die deutschen Vorkehrungen für die gebäudeinterne Infrastruktur und die elektronische Kommunikation entsprechend § 70 Absatz 2 O. BauTV 2013 idgF. werden bestätigt.

Die deutschen Vorkehrungen von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge gemäß § 20 Absatz 4 O. BauTV 2013 idgF. wird bestätigt.

Die Bauteile gemäß DIN EN 8930 und § 51 O. BauTV idgF. wird bestätigt.

[illegible]

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchdorf an der Krems, einer charmanten Stadt im Herzen Oberösterreichs! Diese neuwertige Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 90,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

Mit insgesamt vier Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Familien, Paare oder alle, die viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen suchen. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Atmosphäre, in der sich jeder wohlfühlen kann. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt – ideal für Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende mit Freunden.

Die Lage dieser Immobilie überzeugt auf ganzer Linie: Kirchdorf an der Krems bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte und Regionen gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind rasch erreichbar, was Ihnen und Ihrer Familie Sicherheit und Komfort garantiert. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe Schulen, Supermärkte und Bäckereien – alles, was Sie brauchen, direkt vor der Haustür.

Diese neuwertige Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage und hervorragender Infrastruktur. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihr neues Zuhause in Kirchdorf an der Krems zu sichern und genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Leben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Ihr Traum vom idealen Wohnen wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <500m

Klinik <50m

Krankenhaus <925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <4.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <425m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <3.800m

Bahnhof <975m

Flughafen <3.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap