Moderne 4-Zi.-Wohnung mit Balkon in Neuzeug – neuwertig, 90m², 1. Etage!



Objektnummer: 5156/12375

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Neuzeug
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Glocker

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242





























Objektbeschreibung

Helle, großzügige Eigentumswohnung mit Südwest-Balkon in ruhiger Naturlage – ca. 90 m² in Neuzeug bei Steyr

Wohnen im Grünen – direkt am Naturschutzgebiet Leitenholz

Diese liebevoll sanierte Eigentumswohnung mit rund **90 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, eine familienfreundliche Raumaufteilung und ihre einzigartige Lage direkt am Naturschutzgebiet Leitenholz. Der großzügige **Südwest-Balkon** bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen und Genießen der Abendsonne ein.

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sowohl die Innenräume als auch das Gebäude wurden umfassend modernisiert – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

- Südwest-Balkon mit Grünblick

Top saniert – sofort bezugsbereit

Die Wohnung wurde im Innenbereich hochwertig renoviert:

- Neue Innentüren
- Modernisiertes Badezimmer
- Erneuertes separates WC

Zusätzlich wurden im Jahr **2024** umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt:

- Neues Dach
- Wärmedämmverbundfassade
- Neue dreifach verglaste Kunststofffenster
- Neue Außenrollläden
- Neue Zentralheizung

Ausstattung

- Eigener zugeordneter Parkplatz
- Eigenes Kellerabteil

- SAT-/TV-Anschluss
- Wohnung wird unmöbliert übergeben
- Küche inklusive neuwertiger Einbauküche und Küchengeräte
- Badezimmermöbel und Vorraummöbel verbleiben in der Wohnung

Betriebskosten

Die Betriebskosten betragen ca. **350 € pro Monat**.

Freizeit & Erholung

Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Das Naturschutzgebiet Leitenholz beginnt direkt vor der Haustüre und bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege. Der Steyr-Fluss ist in etwa **10 Gehminuten** erreichbar und lädt zum Baden, Radfahren oder Erholen in der Natur ein.

Ihr neues Zuhause

Diese gepflegte und umfassend sanierte Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine außergewöhnlich ruhige Lage im Grünen. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren möchten.

Einziehen, wohlfühlen und die Natur genießen – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen

Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Mario Glocker

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap