Jetzt letzte Wohnung erwerben! - im Zentrum von Kirchdorf inkl Klimaanlage - barrierefrei



Objektnummer: 4417/1746

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:	81,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	363.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems





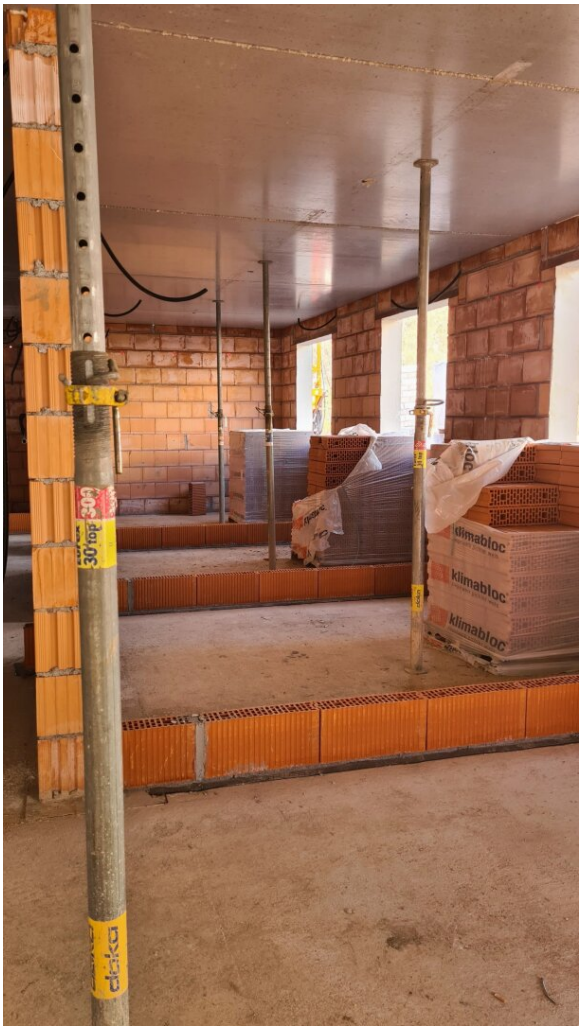
LAGEPLAN 1:500










klimabloc
klimabloc
klimabloc
doka









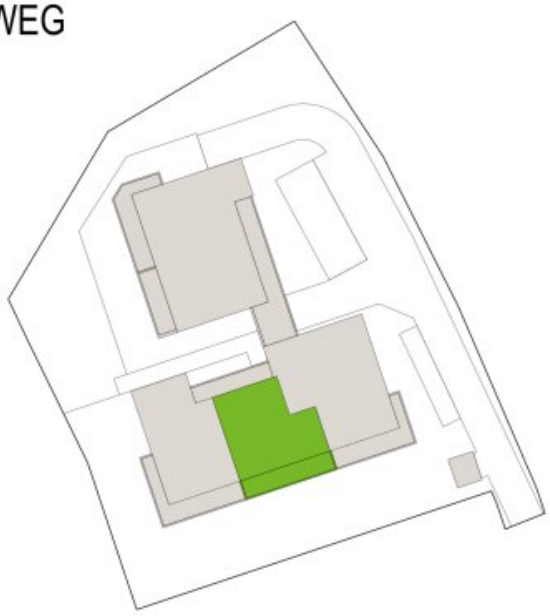
PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

OBERGESCHOSS 02 TOP14

Wohnfläche	81.12m²
Balkonfläche	23.54m²







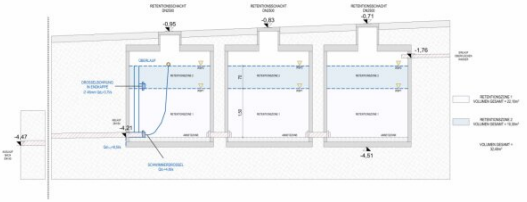


NEUWOG Immobilien

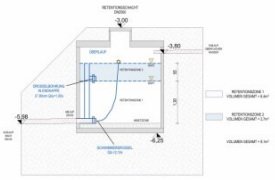
LAGEPLAN M 1:500



RETENTIONSSTUFE 01 M 1:500

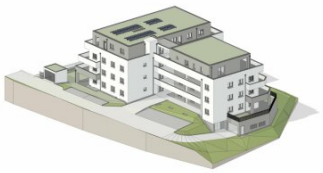


RETENTIONSSTUFE 02 M 1:500









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

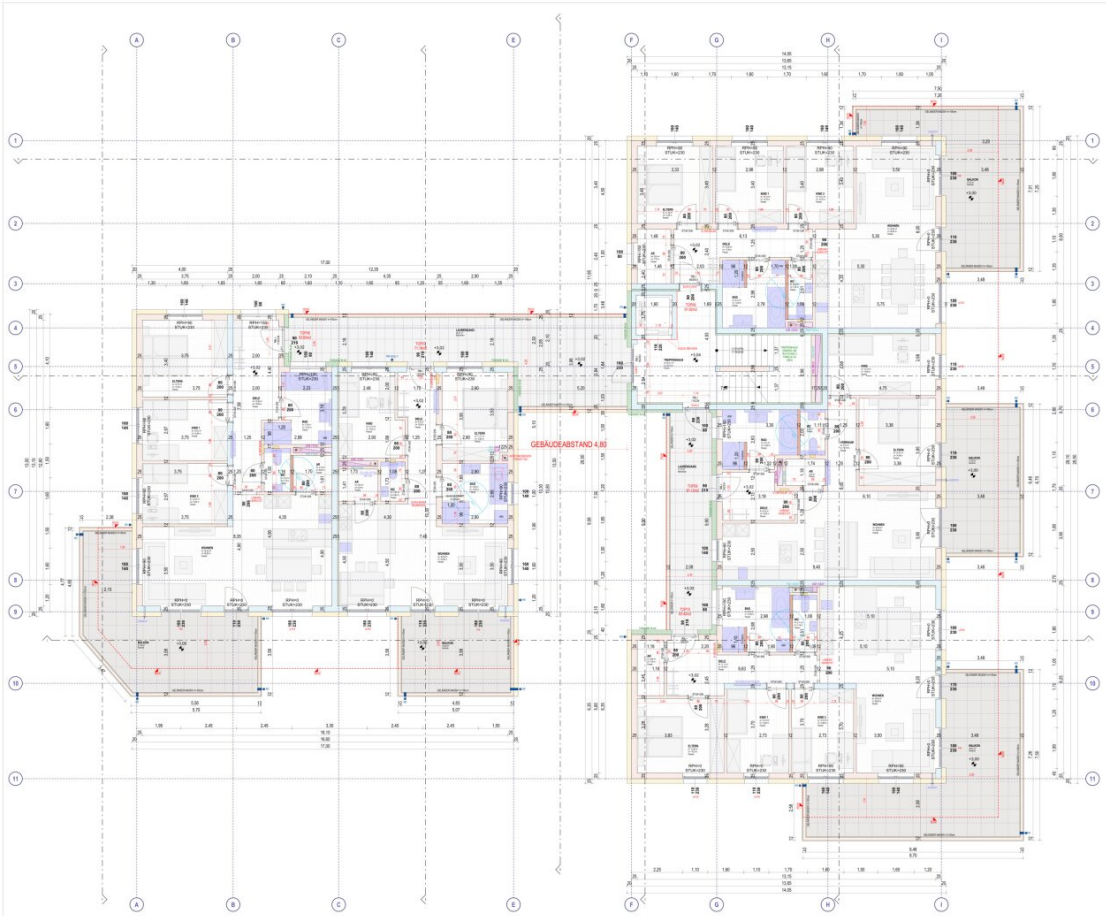
DATUM	PLANNUMMER / ÄNDERUNGEN
07.01.2026	AP11	Planung Hausanschlüsse im Bereich Achse H 9-11 geändert, TOP 8 - abgehängte Decke in Küche und Südseite in Grazie eingezeichnet
	TOP01 - Türe zwischen Diele und Wohnen eingezeichnet, Türe in Schlafzimmer 1 Kuste eingezeichnet
20.01.2026	AP11	TOP02 Wäschesee 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

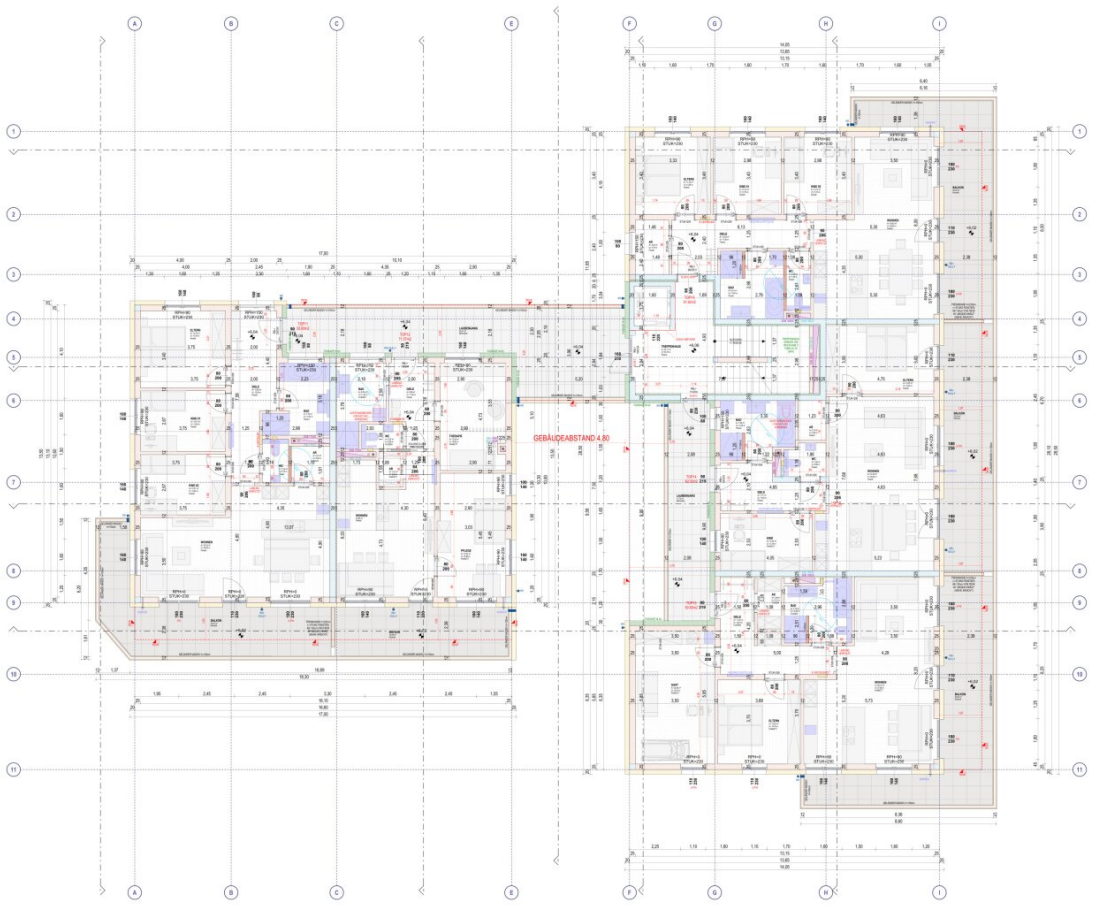
DATUM: **22.01.2026**

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

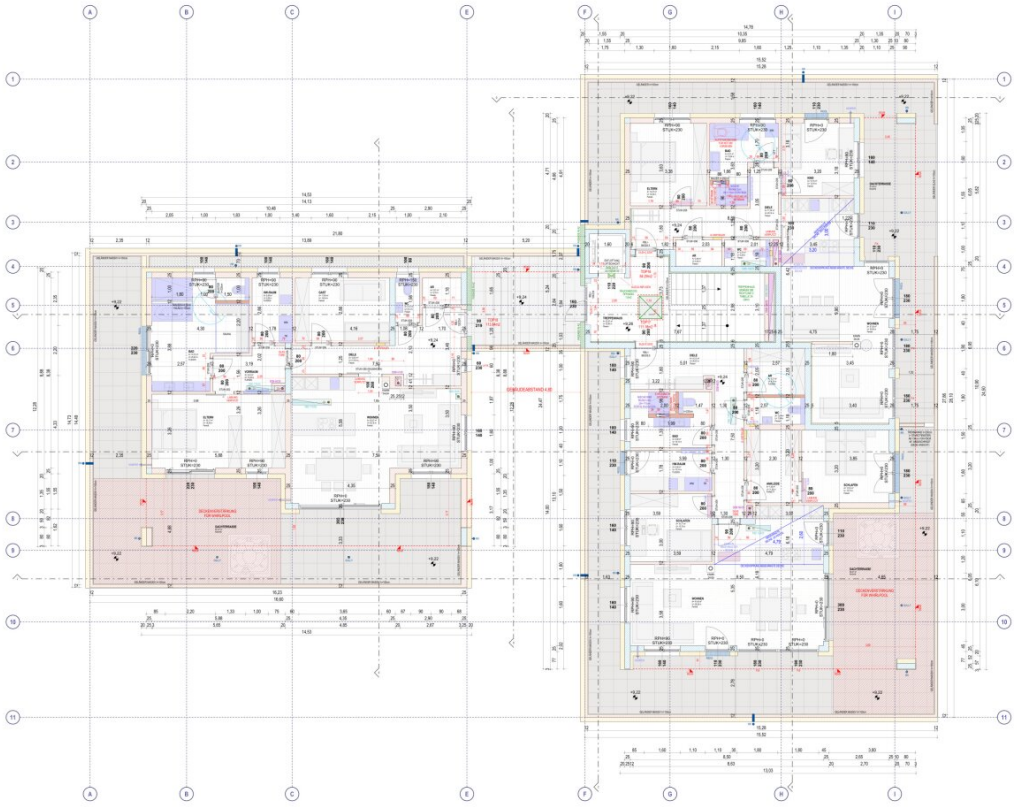
DATUM: 22.01.2026

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

KATASTRALGEMEINDENUMMER

9402

GRUNDSTÜCKSNUMMER

4918/5 Kirchdorf

PLANNUMMER

1052

ÄNDERUNGEN

DATUM	PLANNUMMER / BEARBEITUNGEN
07.01.2026	1052 – Fläche Dachterrasse A Stiegen Haus 01+ gekürzt / TOP 16 angepasst Balkon 01/04 auf Balkon 01/03 angepasst
22.01.2026	1052 – Fläche Dachterrasse A Stiegen Haus 01+ gekürzt / TOP 16 angepasst Balkon 01/04 auf Balkon 01/03 angepasst
	1052 – Attikahöhe von Balkon 01/04 auf Balkon 01/03 angepasst / Angabe Attikahöhe 01/03+04
	1052 – Änderung Anzahl der Dachfenster TOP 17 sowie Dachform geändert

DATUM

22.01.2026

PLANNUMMER

AP11

BEARBEITET

Dipl.Ing. Gröbl

NEUWOG Immobilien

Diese Planunterlage ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Verbreitung, Veröffentlichung oder Bearbeitung ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Urhebers verboten.

Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Ausstattung: Inklusive Klimaanlage und Fliegengittern.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchdorf an der Krems in Oberösterreich! Diese traumhafte Wohnung im 2. Obergeschoss ist der perfekte Ort für Ihr neues Kapitel. Mit einer Fläche von 81,12m² und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 375.000,00 € macht diese Wohnung zu einer erschwinglichen Investition in Ihre Zukunft.

Sie betreten die Wohnung durch den Personenaufzug und werden sofort von einem hellen und modernen Ambiente empfangen. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine top-moderne Ausstattung und hochwertige Materialien. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen des Grünblicks ein. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen im Sommer genießen oder gemütlich den Tag ausklingen lassen.

Die Wohnung besticht durch ihre geschmackvolle Gestaltung mit Fliesen und Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärme im gesamten Wohnbereich. Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung, die direkt am Haus gelegen sind. So haben Sie immer einen sicheren Parkplatz und müssen sich keine Gedanken um die Parkplatzsuche machen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal, mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe ist die Wohnung gut angebunden.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus sind in der Nähe, sodass Sie sich keine Sorgen machen müssen, wenn es um Ihre Gesundheit geht. Für Familien mit Kindern gibt es Schulen in der Umgebung, so dass Sie sich keine Gedanken über den Schulweg machen müssen.

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in Kirchdorf an der Krems. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine ruhige Lage und einen herrlichen Ausblick, sondern auch die perfekte Mischung aus modernem Wohnen und praktischer Infrastruktur. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns

darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

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