136 m² - 5 Zimmer - viel Platz für eine Familie

Objektnummer: 1633/532

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3381 Golling an der Erlauf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	339.500,00 €

Provisionsangabe:

12.222,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Martina Gruber

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

KI-bearbeitet

fortuna
REAL

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet
fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Neubau-Erstbezug mit viel Wohnfläche auf zwei Etagen, Terrasse und kleinem Garten.

? Highlights auf einen Blick

- Neubau / Erstbezug (Baujahr 2024)
- ca. **136 m² Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- ca. **300 m² Grundstück**
- **5 Zimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- großzügige **Terrasse (ca. 19,67 m²)**
- **3 Badezimmer** – optimal für mehrere Personen
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- energieeffizient: **HWB 40 (B), fGEE A+**
- **Carport + Stellplatz**
- **Garten mit Grünblick & Fernblick**

? Ausstattung & Wohnkomfort

- hochwertige **Böden (Parkett & Fliesen)**

- moderne **Bäder mit Fenster**
- angenehmes Raumklima durch **Klimaanlage**
- durchdachter Grundriss mit **Abstellräumen**
- ruhige Wohnlage mit wenig Lärmbelastung

? Baurechtliche Informationen

- **Baubewilligung:** 2024
- **Fertigstellungsanzeige / Benützungsbewilligung:** 2025
- **Grundstücksfläche gesamt:** ca. 600 m²
- **Grenzkataster:** Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen
- **Parifizierung:** Liegenschaft bereits parifiziert (klare Zuordnung der einzelnen Einheiten)

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mit Unterstützung von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder erstellt, um einen besseren Eindruck von den Möglichkeiten der Immobilie zu vermitteln. Sie zeigen teilweise Einrichtungsbeispiele oder optimierte Darstellungen und entsprechen nicht zwingend dem aktuellen Ist-Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap