

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:	357.300,00 €
Provisionsangabe:	

12.862,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martina Gruber

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







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