

## **TOLLE Neubau-2-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und TG**



Garten

**Objektnummer: 7879/417**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

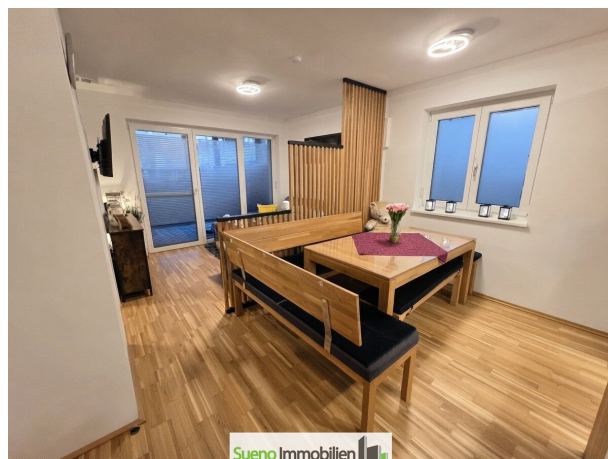
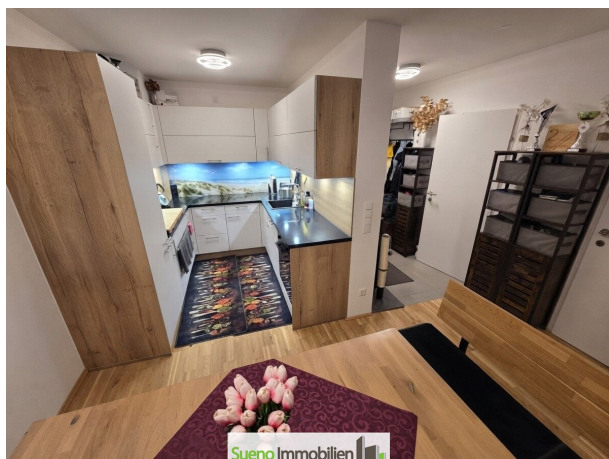
## Zahlen, Daten, Fakten

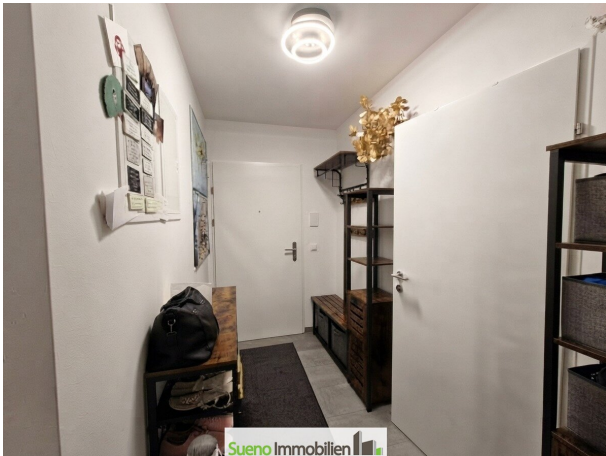
|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4070 Eferding                           |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 49,75 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 52,08 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 24,85 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 4,48 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 141,00 €                                |
| Heizkosten:                   | 40,30 €                                 |
| USt.:                         | 22,16 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

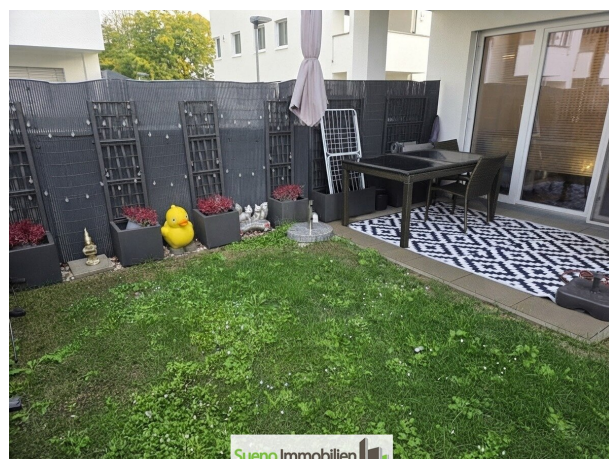
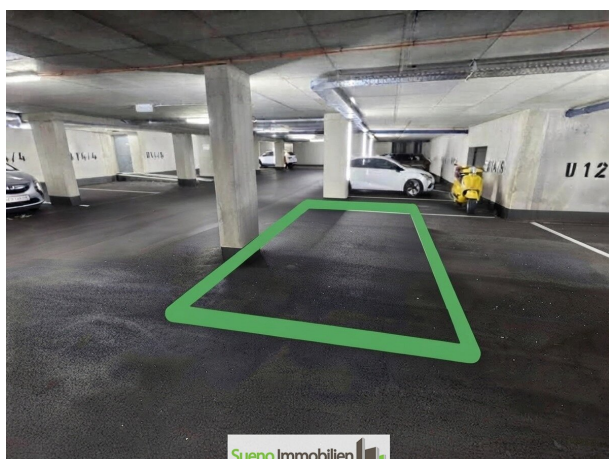
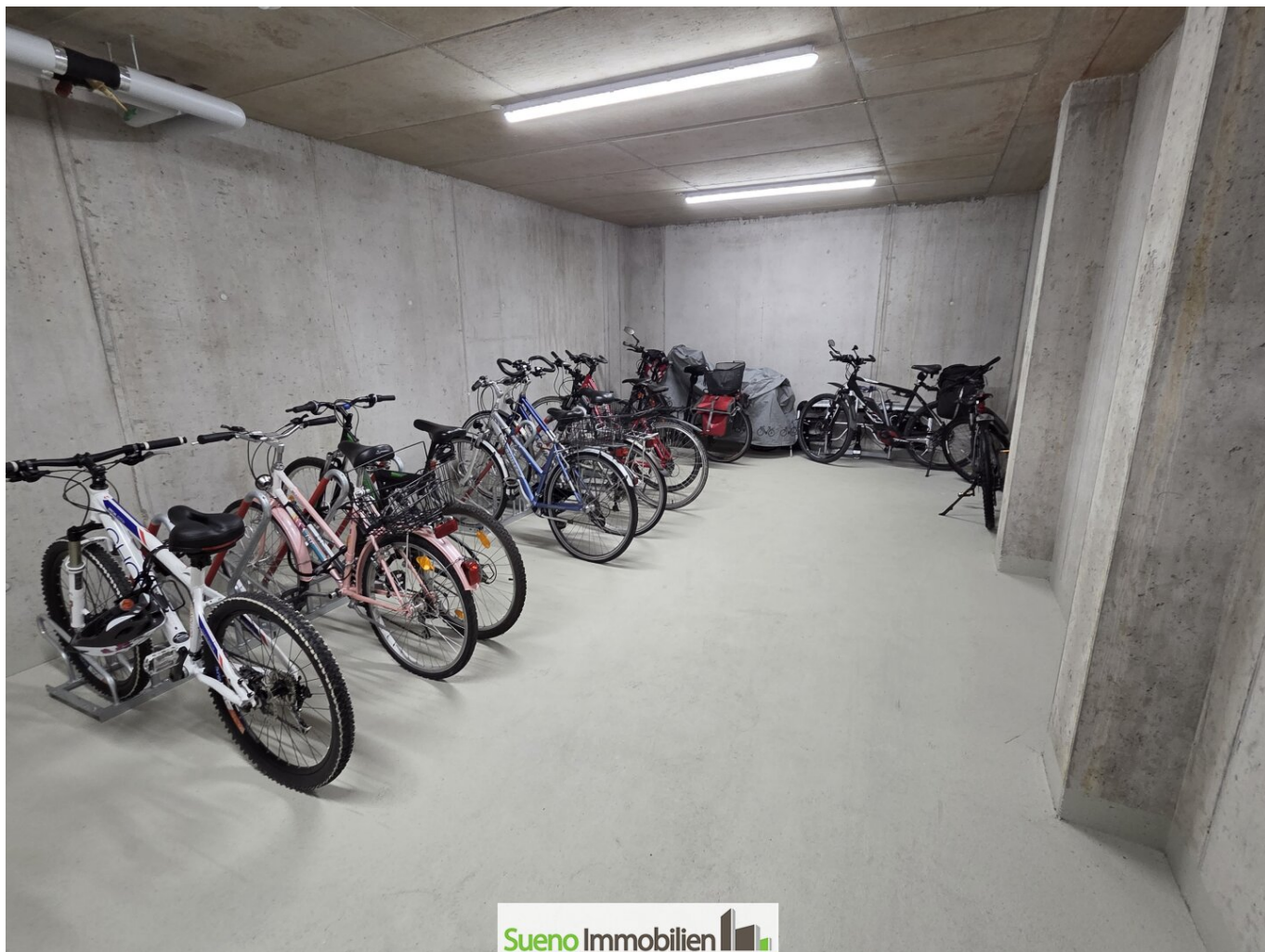
8.244,00 € inkl. 20% USt.

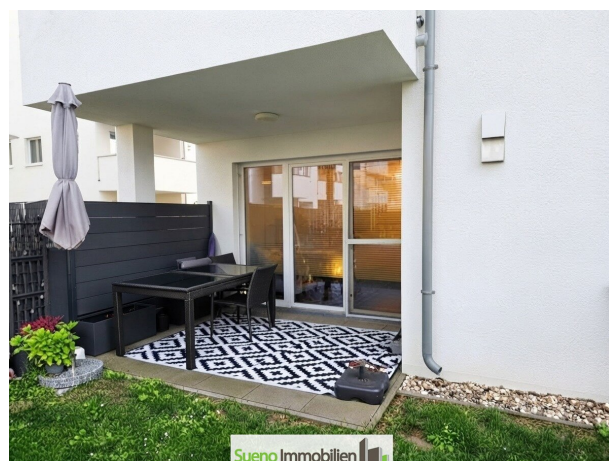
## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

**Wunderbare Neubau-Wohnung mit 2 Zimmern und EIGEN-GARTEN!**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke zum Expose-Download mit AUSFÜHRLICHEM Bild- und Planmaterial.**

Die Key-Facts der Immobilie in Kürze:

- Neubau mit tollen Isolierwerten => GERINGE Betriebskosten
- Tolle Möblierung
- Einbauküche vom Tischler
- Wohnraumlüftung
- Übergabe ab Q1 / 2027
- und viele weitere Details die man persönlich erleben muss!

Detaillierte Flächenaufstellung:

- 52,08 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Außenstellplatz
- 23,73 m<sup>2</sup> Wohnbereich
- 13,78 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

- 6,55 m² Bad/WC
- 1,98 m² Abstellraum
- 3,71 m² Vorraum
- 2,33 m² Loggia
- 5,88 m² Terrasse
- 24,85 m² Garten
- 4,48 m² Kellerabteil

**Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen um diesen schöne Immobilie live zu erleben.**

Der Download von Unterlagen über die Anfragestrecke ist natürlich unverbindlich und kostenfrei!

**SUENO IMMOBILIEN... wir erfüllen Wohnträume!**

Ansprechperson Dr. Georg Traunwieser - [georg.traunwieser@sueno.at](mailto:georg.traunwieser@sueno.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap