

**Hell. Modern. Sonnig. – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon und Parkplatz in Neukirchen bei Lambach zu  
verkaufen!**



Wohn,-/Ess,-/Kochbereich I

**Objektnummer: 6271/23434**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4671 Neukirchen bei Lambach             |
| Baujahr:                      | 2020                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 79,23 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 14,80 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,76                                    |
| Kaufpreis:                    | 315.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 312,89 €                                |
| USt.:                         | 31,29 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

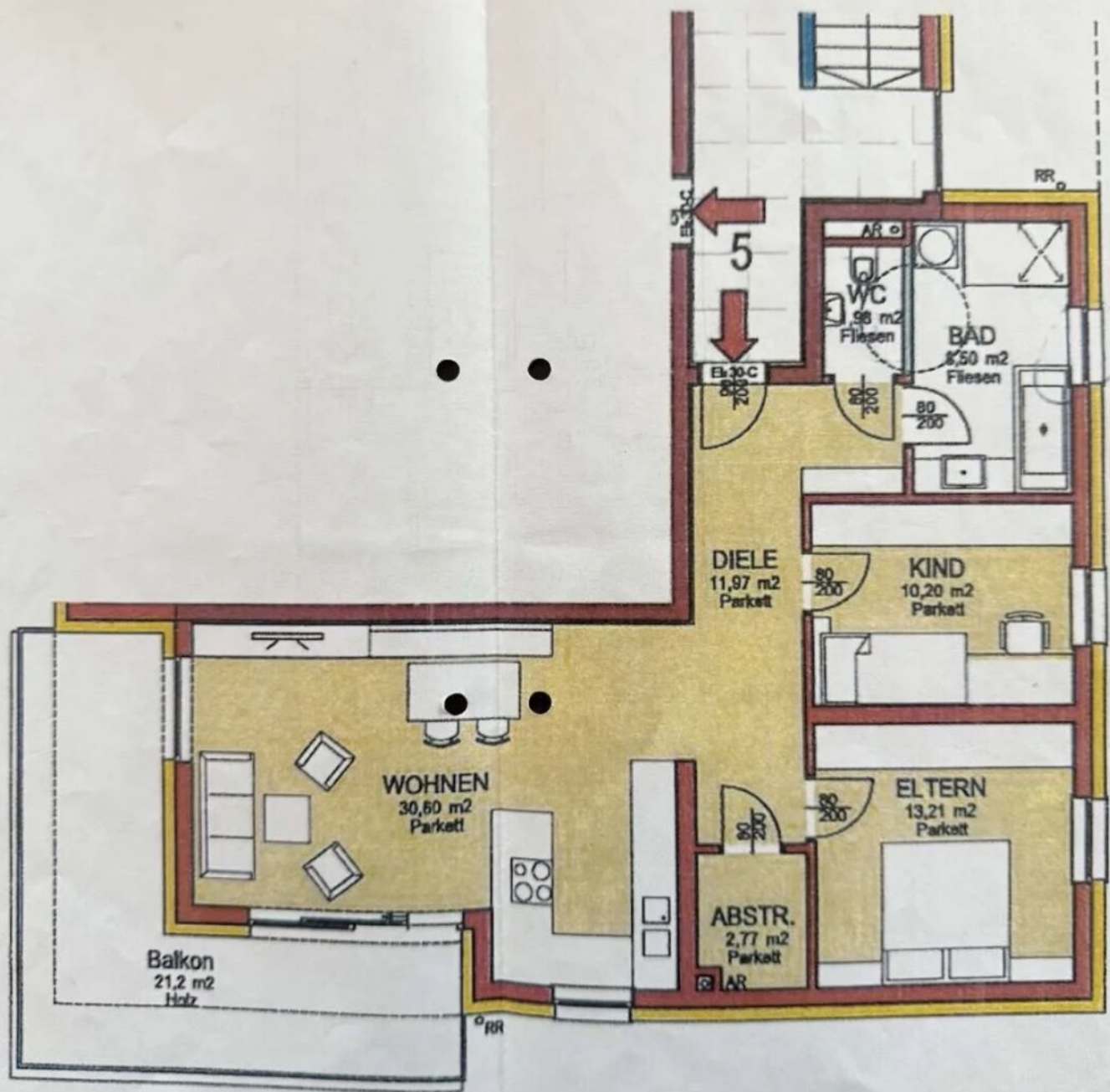
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3











## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit rund 79 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2020 errichteten Wohnhauses. Dank Lift ist die Wohnung barrierefrei erreichbar und überzeugt bereits beim Betreten durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, den neuwertigen Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die bereits vorhandene, moderne Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Schlafzimmer und Kinderzimmer, können aber auch flexibel als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren die funktionale Raumaufteilung.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

- praktischer Abstellraum
- großzügiger Balkon

Auch technisch bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort: Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, dreifach verglaste Fenster, Fliegengitter sowie außenliegender, elektrischer Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Ein der Wohnung zugeordneter, überdachter Parkplatz (Nr. 6) wird separat um € 8.000,00 mitveräußert. Darüber hinaus befinden sich rund um das Gebäude gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze für Bewohner und Besucher.

Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 14,80m<sup>2</sup> inkl. Stromanschluss komplettiert das Angebot.

Die Wohnlage verbindet ein angenehmes, ruhiges Umfeld mit guter Infrastruktur. Kindergarten, Krabbelstube, Schule und Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

KAUFPREIS Wohnung inkl. Stellplatz:

€ 323.000,00

Die Betriebskosten inkl. Rücklagen belaufen sich monatl. auf ca. € 344,18 inkl. USt und die Rücklage auf € 52,33.

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche

Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap