Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia & TG-Stellplatz



Objektnummer: 5753/516648214

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

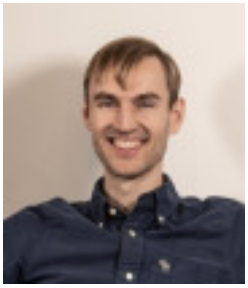
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Hönig-Straße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4550 Kremsmünster
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,23 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	110,72 €
Heizkosten:	72,50 €
USt.:	26,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515







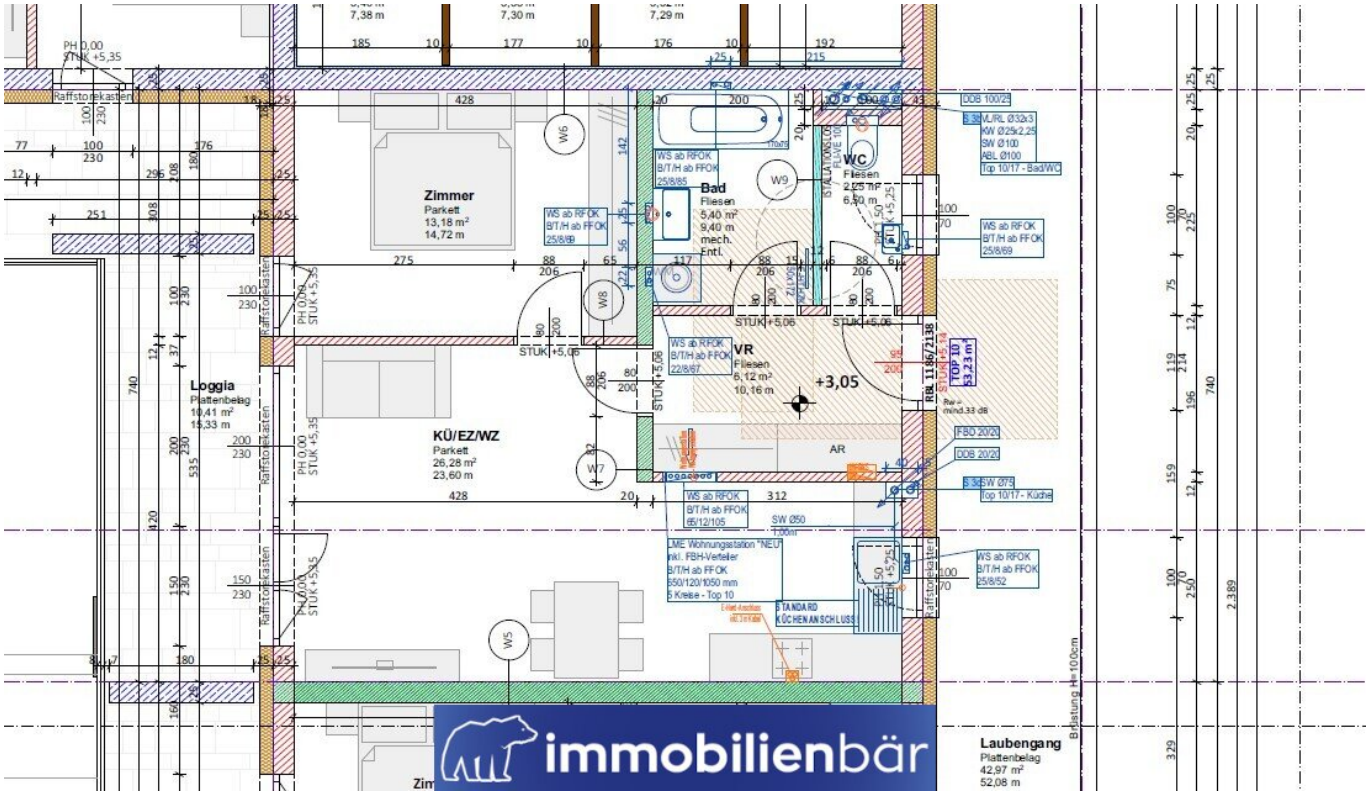







immobilienbär


KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.
immobilien
bär
Christoph
Blank BSc.
+43 699 10 15 05 15
christoph.blank@immobaer.at
immobilienbär


Zimmer
Parkett
13,18 m²
14,72 m
Bad
Fliesen
5,40 m²
9,40 m
mech. Entl.
WC
Fliesen
2,25 m²
6,50 m
VR
Fliesen
6,12 m²
10,16 m
+3,05
KÜ/EZ/WZ
Parkett
26,28 m²
23,60 m
Loggia
Plattenbelag
10,41 m²
15,33 m
AR
Laubengang
Plattenbelag
42,97 m²
52,08 m
W5
W6
W7
W8
W9
immobilienbär

Objektbeschreibung

Neubauqualität. Zentrale Lage. Durchdachtes Raumkonzept. Diese im Jahr 2021 fertiggestellte Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage direkt im Zentrum von Kremsmünster. Die architektonisch klar gestaltete Hofbauweise verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem geschützten, begrünten Innenbereich.

Top 10 bietet auf ca. 53,23m² Wohnfläche ein funktionales und gut proportioniertes 2-Zimmer-Konzept, ideal für Eigennutzer/innen wie auch für Anleger/innen. Der rund ca. 26,28m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen einen fließenden Übergang zur ca. 10,41m² großen Loggia. Die großzügig dimensionierte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für Sitzbereich, Pflanzen oder eine kleine Outdoor-Lounge. Gerade in zentraler Lage stellt dieser geschützte Außenbereich einen besonderen Mehrwert dar. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Raum für Bett, Schrank und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und funktional geplant.

Die gesamte Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt über Lift, Tiefgarage sowie praktische Nebenräume wie Fahrradabstellflächen und Wasch-/Trockenraum. Die Kellerabteile befinden sich im jeweiligen Wohngeschoss, was kurze Wege gewährleistet. Die Kombination aus Neubauqualität, zentraler Infrastruktur und gut vermietbarer Wohnungsgröße macht diese Einheit zu einer nachhaltig attraktiven Immobilie.

Highlights

- Zentrale Lage im Ortszentrum von Kremsmünster
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Loggiazugang
- Überdurchschnittlich große Loggia mit ca. 10,41 m²
- Moderne Neubauqualität (Fertigstellung 2021)
- Attraktive Hofbauweise mit begrüntem Innenbereich
- Sehr gut vermietbare Wohnungsgröße

- Komfortabler Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteil
- 1 TG-Stellplatz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <275m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <150m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <75m

Sonstige
Bank <100m
Geldautomat <4.625m
Post <75m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <5.800m
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap