Wo der Tag mit Sonne beginnt - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Ostbalkon und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Objektnummer: 6674/440

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4542 Nußbach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels


























IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN

2. OBERGESCHOSS | TOP 10



Wo der Tag mit Sonne beginnt

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Ostbalkon und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Adresse: Schulweg, 4542 Nußbach

01	VORRAUM	ca. 14,19 m²
02	WC	ca. 1,34 m²
03	BADEZIMMER	ca. 5,24 m²
04	SCHLAFEN	ca. 10,42 m²
05	SCHLAFEN 2	ca. 12,59 m²
06	WOHNEN/ESSEN	ca. 29,31 m²
Wohnfläche:		**ca. 73,09 m²**
07	BALKON	ca. 14,21 m²
08	AR	ca. 3,29 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 676 5208541
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt „Wohnidyll in Nußbach“ umfasst 10 Eigentumswohnungen in ruhiger Lage am Schulweg. Angeboten werden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54 m² bis 82 m² Wohnfläche. Jede Wohnung hat eine Terrasse, einen Garten oder einen Balkon. Ausgestattet sind die Wohnungen mit Eiche-Parkett, Fußbodenheizung und elektrischen Raffstores, ein Aufzug erschließt alle Geschoße barrierefrei. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und zwei Pkw-Stellplätze.

Wo der Tag mit Sonne beginnt

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Ostbalkon und hochwertiger Ausstattung in Nußbach

In der neuen Wohnhausanlage Neumair in Nußbach erwartet Sie mit Top 10 ein besonderes Wohnerlebnis. Die moderne 3-Zimmer-Eckwohnung im zweiten Obergeschoß begeistert mit hellen, freundlichen Räumen, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Ostbalkon. Hier genießen Sie die ersten Sonnenstrahlen des Tages und ein gemütliches Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit der Ruhe des Landlebens verbindet.

Auf 73,09 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachtes Raumkonzept. Der großzügige, natürlich belichtete Vorraum mit 14,19 m² bietet Platz für Garderobe und Einbauschränke und führt zu den getrennten Bereichen der Wohnung. Ein separates WC sowie ein Bad mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss sorgen für Komfort auch zu Stoßzeiten am Morgen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit 29,31 m². Die offene Küche mit Platz für eine Kochinsel, der einladende Essbereich und die gemütliche Wohnecke schaffen ein harmonisches Wohnambiente - ideal für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und schöne Stunden mit Familie und Freunden. Großzügige Fenster nach Süden und Osten lassen natürliches Licht herein und verleihen dem Raum eine helle Atmosphäre.

Zwei weitere Zimmer mit 12,59 m² und 10,42 m² bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice - hier findet jeder Lebensentwurf seinen Platz.

Ein besonderes Highlight ist der 14,21 m² große Ostbalkon, den Sie vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer direkt betreten können. Hier genießen Sie gemütliche Frühstücke in der Morgensonne und entspannte Sommerabende im Freien. Ein praktischer

Abstellraum mit 3,29 m² direkt am Balkon bietet zusätzlichen Stauraum.

Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil (4,50 m²) im Erdgeschoß zur Wohnung, zwei Pkw-Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Wasch- und Trockenraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung, ein Aufzug erschließt alle Geschoße barrierefrei. Hochwertiges Eiche-Parkett, großformatige Fliesen und Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnambiente. Gut gedämmte Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores sorgen für zusätzlichen Komfort.

Top 10 verbindet lichtdurchfluteten Wohnkomfort mit einem großzügigen Ostbalkon - ein ideales Zuhause für Paare und kleine Familien sowie eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger.

Hinweis: Preis gültig bis Baubeginn, längstens bis 31.03.2027. Preisänderungen vorbehalten.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen, Unterlagen oder einen persönlichen Beratungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.000m

Klinik <9.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap