Ein Logenplatz an der Sonne - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Südwestbalkon und modernem Wohnkomfort in Nußbach



Objektnummer: 6674/437

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:	4,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels



































GRUNDRISSPLAN

2. OBERGESCHOSS | TOP 7



Ein Logenplatz an der Sonne

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Südwestbalkon und modernem Wohnkomfort 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. 30,44 m²
08	AR	ca. 3,53 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.

Ein Logenplatz an der Sonne

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Südwestbalkon und modernem Wohnkomfort in Nußbach

Willkommen in Top 7, einer hellen Eckwohnung im zweiten Obergeschoss der Wohnhausanlage Neumair. Hier oben genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Geborgenheit eines ruhigen Wohnorts und einen Freiraum, der seinesgleichen sucht.

Die 73,09 m² Wohnfläche sind übersichtlich gegliedert. Ein großzügiger, natürlich belichteter Vorraum mit 14,19 m² trennt die Schlaf- und Sanitärräume angenehm vom Wohnbereich. Ein separates WC, das Bad mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie praktische Nischen für Einbauschränke machen den Alltag leicht.

Der offene Wohn-/Essbereich mit 29,31 m² ist das kommunikative Zentrum der Wohnung. Die Küche mit Kochinsel lädt dazu ein, Gäste beim Kochen dabei zu haben, während Fenster nach Westen und die große Glasschiebetür nach Süden für viel Tageslicht sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der 30,44 m² große Eckbalkon, der sich über die Süd- und Westseite erstreckt und direkt vom Wohnbereich zugänglich ist. Hier genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen am Nachmittag, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden unter freiem Himmel. Ob großzügiger Essplatz, gemütliche Lounge-Ecke oder grüne Pflanzenoase - dieser außergewöhnliche Freiraum bietet Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Ein praktischer Abstellraum mit 3,53 m² direkt am Balkon bietet zusätzlichen Stauraum.

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

Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil (4,47 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 7 vereint lichtdurchflutetes Wohnen mit außergewöhnlich großzügigem Südwest-Eckbalkon - ideal für Paare, kleine Familien und als 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