Familienglück mit Südterrasse und Garten - Modernes 3-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Südterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Objektnummer: 6674/435

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4542 Nußbach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	30,42 m²
Keller:	4,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels





























GRUNDRISSPLAN

1. OBERGESCHOSS | TOP 5



Familienglück mit Südterrasse und Garten

Modernes 3-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Südterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Adresse: Schulweg, 4542 Nußbach

01	VORRAUM	ca. 11,51 m²
02	BADEZIMMER	ca. 7,41 m²
03	AR	ca. 4,33 m²
04	WOHNEN/ESSEN	ca. 34,39 m²
05	SCHLAFEN	ca. 12,06 m²
06	SCHLAFEN 2	ca. 12,06 m²
Wohnfläche:		**ca. 81,76 m²**
07	TERRASSE	ca. 23,76 m²
08	GARTEN	ca. 30,42 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.

Familienglück mit Südterrasse und Garten

Modernes 3-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Südterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach

Willkommen in Top 5 der neuen Wohnhausanlage Neumair in Nußbach! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung verbindet großzügigen Wohnkomfort mit einer sonnigen Terrasse und einem eigenen Garten. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein Zuhause zum Wohlfühlen - ideal für gemeinsame Stunden mit der Familie und entspannte Momente im Grünen.

Auf 81,76 m² Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges Wohnkonzept mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Der einladende Vorraum mit 11,51 m² bietet reichlich Platz für Garderobe und Einbauschränke. Geradeaus vom Eingang befinden sich zwei gleich große Zimmer mit je 12,06 m². Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - beide Räume bieten angenehme Proportionen und ruhige Rückzugsorte.

Rechter Hand erwartet Sie das Herzstück der Wohnung: der 34,39 m² große Wohn- und Essbereich. Die offene Küche, der großzügige Essplatz und die gemütliche Wohnecke an der abgeschrägten Fassade schaffen ein harmonisches Wohnambiente - ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight: Vom Wohnbereich und den beiden Schlafzimmern gelangen Sie direkt auf die 23,76 m² große Südterrasse und in den angrenzenden Eigengarten mit 30,42 m². Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, gemütliche Grillabende und entspannte Stunden im Grünen.

Das 7,41 m² große Bad mit WC ist mit Badewanne (wahlweise Dusche), Waschtisch und WC ausgestattet. Ein eigener Abstellraum mit 4,33 m² direkt im Wohnbereich bietet Platz für die Waschmaschine und alles, was im Alltag griffbereit sein soll.

Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil (4,73 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 5 vereint großzügiges Familienwohnen mit Südterrasse und eigenem Garten - ideal für Familien und Paare mit Platzbedarf sowie als attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger.

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

Interesse geweckt?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Unterlagen oder einen Beratungstermin - Ihr neues Gartenglück wartet auf Sie!

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