Ihr grünes Refugium - Modernes 2-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Sonnenterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Objektnummer: 6674/434

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4542 Nußbach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	56,64 m²
Keller:	4,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels


























IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN

1. OBERGESCHOSS | TOP 4



Ihr grünes Refugium

Modernes 2-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Sonnenterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach



Adresse: Schulweg, 4542 Nußbach

01	VORRAUM	ca. 8,23 m²
02	BADEZIMMER	ca. 6,57 m²
03	WOHNEN/ESSEN	ca. 27,76 m²
04	SCHLAFEN	ca. 12,18 m²
Wohnfläche:		**ca. 54,74 m²**
05	AR	ca. 3,53 m²
06	TERRASSE	ca. 19,37 m²
07	GARTEN	ca. 56,64 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.

Ihr grünes Refugium

Modernes 2-Zimmer-Wohnglück mit großzügiger Sonnenterrasse, privatem Garten und hochwertiger Ausstattung in Nußbach

Willkommen in Top 4 der neuen Wohnhausanlage Neumair in Nußbach! Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen die große Glasschiebetür, treten mit Ihrer ersten Tasse Kaffee auf die Terrasse und Ihr Blick fällt direkt in den eigenen, sonnigen Garten. Diese Wohnung verbindet die Bequemlichkeit eines modernen Neubaus mit dem Gefühl eines kleinen Hauses im Grünen.

Auf 54,74 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das jeden Quadratmeter geschickt nutzt und ein Gefühl von Behaglichkeit vermittelt. Bereits der einladende Vorraum mit Platz für eine stilvolle Garderobe führt Sie zum Herzstück der Wohnung: dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit großzügigen 27,76 m². Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Entspannen zu einem harmonischen Ganzen - ein Ort für gemütliche Abende, gesellige Stunden und unvergessliche Momente.

Das 12,18 m² große Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Atmosphäre und bietet einen gemütlichen Rückzugsort für erholsame Stunden. Das 6,57 m² große Bad ist mit bodenebener, barrierefreier Dusche, Waschtisch und WC von Laufen bzw. Grohe ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für die Waschmaschine.

Ein besonderes Highlight: Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den angrenzenden Eigengarten. Hier genießen Sie entspannte Sonnenstunden, gemütliche Frühstücke im Freien oder laue Sommerabende in Ihrem grünen Rückzugsort.

Ein praktischer Abstellraum mit 3,53 m² direkt auf der Terrasse bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Sitzpolster und allerlei Utensilien. Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil (4,70 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.

Hochwertige Materialien prägen das Wohngefühl: Eiche-Parkett in Wohnraum und Zimmer, großformatige Fliesen im Format 30/60 cm in Vorraum und Bad sowie eine angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen. Die weißen Kunststofffenster mit sehr guter Wärmedämmung und elektrischen Raffstores sorgen für Ruhe und Schutz vor der Sommersonne.

Top 4 vereint modernes, pflegeleichtes Wohnen mit dem besonderen Komfort eines Eigengartens - ideal für Singles, Paare und Best Ager 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