Wohlfühlen am Sonnenhang - Erstbezug in moderne Eigentumswohnung!

Außenvisualisierung Vorderseite Garten

Objektnummer: 1033_25919

Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4150 Rohrbach in Oberösterreich
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	97,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,14 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	460.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Kurt Gattringer, MBA, akad. IM

RE/MAX Linz-City
Landstraße 115a
4020 Linz

T +43 732 660 260 47
H +43 664 41 29 950
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VALETTA
7036

WIMBERGER
actual

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Eigentumswohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Das Neubauprojekt mit nur 3 Wohnungen in ruhiger Siedlungslage überzeugt durch eine moderne Architektur, praktischer und vielseitig nutzbarer Raumaufteilung und hochwertige Materialien, die gut ausgewählt wurden. Perfekt geeignet für Singles, Pärchen und auch Familien.

Die Wohnfläche bei dieser Immobilie beträgt ca. 97,79 m² und ist wie folgt aufgeteilt:
- Gang/ Vorraum
- Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- WC
- Schlafzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Wohn-/Essbereich inklusive Küche

Vom Carport aus gelangen Sie direkt zur Eingangstür Ihrer Wohnung. Diese öffnet Ihnen den Weg in den großzügigen Eingangsbereich. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine große Garderobe, um Ihre Gäste bestens empfangen zu können. Die einzelnen Räume sind vom Gang aus zugänglich. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne für entspannte Wellness-Momente sowie eine separate, moderne Dusche für den schnellen Start in den Tag. Zusätzlich zur exklusiven Badausstattung gibt es ein separates WC für mehr Komfort und Privatsphäre.

Das helle Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und genügend Platz für Ihre Einrichtungsideen. Ein zusätzliches, lichtdurchflutetes Kinderzimmer sorgt für ausreichend Raum für Ihr Kind und kann individuell gestaltet werden. Ebenso gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches je nach Bedarf als Abstellraum, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Große Fensterflächen und die Schiebetüre im Wohn-Essbereich sorgen für ein einladendes, helles Ambiente, das Ihren Wohnraum mit Tageslicht durchflutet. Ein wunderbarer Bereich um gemütliche Stunden zu verbringen und Ihre Liebsten in der offenen Küche kulinarisch zu verwöhnen. Der offene Grundriss ermöglicht fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Auf dem großzügigen Balkon haben Sie ausreichend Platz um diesen je nach Bedarf gestalten zu können. Er lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder bei einem gemütlichen Grillabend, hier verbringen Sie unvergessliche Stunden im Freien. Entfliehen Sie Ihren Alltag und genießen Sie hier sonnige Tage.

Ebenso zum Objekt zugehörig ist ein Kellerabteil, das von den Carportparkplätzen aus ebenerdig begehbar ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Zur Wohnung zugehörig sind ebenso zwei Carportparkplätze mit E-Ladestation, die bei Erwerb der Wohnung um je € 6.000,- dazu gekauft werden müssen.

Hier noch einmal die Top Hard Facts aufgelistet:
- Ökologische Bauweise mit 50er Ziegel
- Hochwertiges Flachdach
- Große Glasfronten für besonders helle und freundliche Räume
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung in Markenqualität
- In allen Schlafräumen werden elektrische Rollos montiert. Alle anderen Räume werden mit elektrischen Raffstores ausgestattet.
- Photovoltaikanlage mit Speicher sowie innovative Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige sanitäre Installation mit Produkten der Firma Villeroy & Boch

Lage:
Auch die Lage zählt mit Sicherheit als Pluspunkt. Obwohl sich das Projekt etwas außerhalb vom Ortskern befindet, ist das Stadtzentrum dennoch fußläufig erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Angefangen von Gasthäusern, Café´s, Bäckereien, zahlreichen Geschäften, Kindergärten und Schulen, medizinischen Einrichtungen, Ärzten und einer Apotheke gibt es kaum etwas, das fehlt. Die Bezirkshauptstadt Rohrbach bietet unzählige Möglichkeiten, um Freizeitaktivitäten nachzukommen. Spielplätze, Hallen- und Freibad, sowie ein Fußball- und Tennisplatz aber auch Wander- und Spazierwege sorgen für abwechslungsreiche und aktive Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Da sich das Wohnprojekt im Bau befindet, gibt es auch teilweise noch die Möglichkeit Sonder- und Zusatzwünsche zu äußern, um die Wohnung bestmöglich an Ihre Bedürfnisse anpassen zu können und Ihren gestalterischen Vorstellungen gerecht zu werden. Außerdem ist zu erwähnen, dass es bei den Visualisierungen zu leichten Abweichungen kommen kann.

Provisionsfrei für den Käufer. Verkäufer zahlt Käuferprovision!

Zögern Sie nicht lange - kontaktieren Sie uns und nutzen Sie die Chance, um sich unverbindlich und kostenlos über diese Immobilie zu informieren und verwirklich Sie hier schon bald Ihren Traum vom Eigenheim!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	54.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.7
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.