

## **Modernes Wohnen - Zentrale, ruhige 3-Zimmer Wohnung mit großer Loggia!**



Loggia überdacht

**Objektnummer: 3828\_469**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4209 Engerwitzdorf                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2012                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 6,41 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen







## Objektbeschreibung

Zentrale, ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia!

Diese traumhafte Neubauwohnung befindet sich in einer modernen, zentralen Wohnanlage in absoluter Toplage von Engerwitzdorf / Schweinbach, die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in wenigen Fahrminuten!

Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur ist dieses Eigenheim perfekt für Wohnungssuchende aller Altersklassen.

Ärzte, Schulen, Kindergarten, Gemeindeamt, Bank und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung bietet ausreichend Gelegenheit für sämtliche sportliche Aktivitäten wie Laufen, Radfahren und ausgedehnte Spaziergänge.

Die komfortable Wohnung bietet einen ausgesprochen attraktiven Lebensmittelpunkt für die ganze Familie und ein tolles Gesamtpaket für modernes Wohnen. Helle und großzügige Wohnräume machen diese Wohnung zu Ihrem perfekten Wohlfühlort. Die Wohnung ist bereits mit einer modernen DAN-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und einem schönen Bad mit ansprechendem Mobilar, Spiegelschrank, Duschwand mit Echtglas und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Highlight ist jedoch die tolle, große Loggia! Genießen Sie unzählige, erholsame und gesellige Stunden mit Freunden und Familie auf der wunderschönen, überdachten Loggia mit Blick ins Grüne.

Moderne Energiespartechnologien wie eine Solaranlage und eine steuerbare Wohnraumlüftung sowie eine Klimaanlage im Wohnbereich garantieren komfortables, zeitgemäßes Wohnen. Die geringen Betriebskosten sind ein weiterer Vorteil.

Die Wohnung gliedert sich in einen hellen Wohn-Essbereich mit vorgelagerter, wunderschöner Loggia sowie eine möblierte und moderne Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in das komfortable Bad mit Wanne und Dusche sowie den getrennten WC-Bereich. Ein Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Angebot.

Ein komfortabler Lift sorgt für Komfort und einen barrierefreien Zugang. Ein eigener Tiefgaragenplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert! Ebenso sind weitere Stellplätze am hauseigenen Parkplatz vorhanden. Die Bushaltestelle für den öffentlichen Anschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

RAUMAUFTEILUNG:

\* heller Wohn-Essbereich mit ca. 24,26 m<sup>2</sup>

- \* Küche ca. 8,59 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- \* Kinderzimmer/Büro ca. 11,42 m<sup>2</sup>
- \* Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss ca. 5,60 m<sup>2</sup>
- \* WC-Bereich ca. 1,97 m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum ca. 2,07 m<sup>2</sup>
- \* Loggia / Balkon teilüberdacht ca. 11,73 m<sup>2</sup>

#### GUT ZU WISSEN:

- \* zentrale Toplage
- \* große Loggia mit toller Ausblick ins Grüne
- \* Küche möbliert
- \* Bad möbliert
- \* eigener Tiefgaragenplatz und hauseigene Stellplätze
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradraum
- \* Wasch- u. Trockenraum
- \* Rücklagenstand per 01.04.2024 mit € 22.952,15 laut Hausverwaltung
- \* Ein Wohnbaurdarlehen per 31.12.2024 mit € 36.816,08 laut Land OÖ kann bei Erfüllung der Förderkriterien übernommen werden

#### BILDUNG UND SOZIALES:

- \* Kindergarten 170 m
- \* Volksschule 230 m
- \* Johannes-Kepler-Universität 11 km
- \* Arzt 650 m
- \* Bank 280 m
- \* Bäcker 240 m
- \* Supermarkt 450 m

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf IHREN Anruf!

Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine

Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 59.0

wär kWh/

geb (m<sup>2</sup>a)

bedarf

:

Klasse C

sehr

hohe

Wärme

bedar

fakt:

0.84

oder G

es

werden

die

effizien

z:

Klasse A

sehr

hohe

Wärme

bedar

Wärme

effizien

z: