

Ruhige Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon in Zentrumsnähe!



1 Titelbild

Objektnummer: 3040_1999

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4730 Waizenkirchen
Baujahr:	ca. 1963
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	70,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	120.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

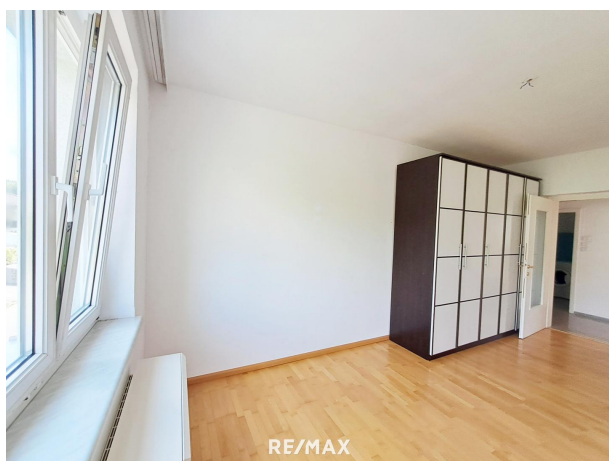
Ihr Ansprechpartner



Raphael Gaubinger

RE/MAX Fit Grieskirchen
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen









Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70,22 m² und zusätzlich einem Sonnenbalkon überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignet sich perfekt als Starterwohnung.

Sie befindet sich im 1. Stock eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses, dessen Fassade 2017 umfassend saniert wurde.

Raumaufteilung im Überblick:

Vorraum: großzügig gestaltet mit Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Zimmer separat begehbar.

Wohnzimmer: großzügiger, heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

Küche: bietet neben der Einbauküche noch Platz für einen kleinen Essbereich

Zwei weitere Zimmer: Ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro

Badezimmer: mit Bade/Duschkombination und Waschmaschinenanschluss ausgestattet

WC separat: sorgt für mehr Komfort im Alltag – besonders bei Familien oder Besuch

Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m² Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände oder saisonale Dekoration bietet.

Dieses Kellerabteil sowie sämtliche Allgemeinflächen sind ebenerdig bequem begehbar.

Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung.

Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus vorhanden!

Die Rücklagen für das gesamte Objekt belaufen sich mit Stand vom 22.05.2025 auf € 29.953,46.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlung und doch ist das belebte und beliebte Ortszentrum von Waizenkirchen in wenigen Gehminuten gut erreichbar.

Sie erreichen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens innerhalb kürzester Zeit:

Banken, das Gemeindeamt, eine Apotheke sowie eine Drogerie, mehrere Arztpraxen, Fitnessstudio, usw.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, eine Fleischhauerei und eine Trafik zur Verfügung.

Kulinarisch laden mehrere Gasthäuser und Cafe`s zum Verweilen ein.

Auch im Bildungsbereich ist Waizenkirchen bestens ausgestattet – mit Volksschule, Mittelschule, Hort, Krabbelstube, Kindergarten sowie einer landwirtschaftlichen Fachschule. Das renommierte Privat-Gymnasium Dachsberg ist ebenfalls in weniger als 10 Minuten

erreichbar.

Zudem sind in der Umgebung mehrere renommierte Betriebe ansässig - gute Arbeitsplätze sind hier bestimmt zu finden.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den Bahnhof der Linzer Lokalbahn sowie Bushaltestellen mit Verbindungen nach Wels, Grieskirchen, Eferding und Linz sehr gut gewährleistet.

Die Bezirkshauptstädte Grieskirchen und Eferding sind jeweils in ca. 10 min. mit dem PKW oder Bus erreichbar!

Fazit:

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Eigennutzer, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut gelegenen Wohnung sind. Doch auch als Anlageobjekt ist sie äußerst interessant: Durch die praktische Größe, die gute Infrastruktur und solide Bauweise bietet sie ein langfristig wertstabiles Investment.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr!

Angaben
gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
He 81.
izw0 k
är W
meh/(
be m²
dara)
f:
KlaC
ss
e
He
izw
är

me
be
dar
f:
Fa 1.3
kto
r G
es
am
ten
erg
iee
ffiz
ien
z:
KlaC
ss
e F
akt
or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffiz
ien
z: