# LETZTE Wohnung!! - Gartenwohnung mit Georgi Berg Blick! Bereits im Dezember 2025 bezugsfertig!

**Objektnummer: 4417/665**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Bader-Moser-Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4563 Micheldorf in Oberösterreich |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 89,88 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 109,43 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 405.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

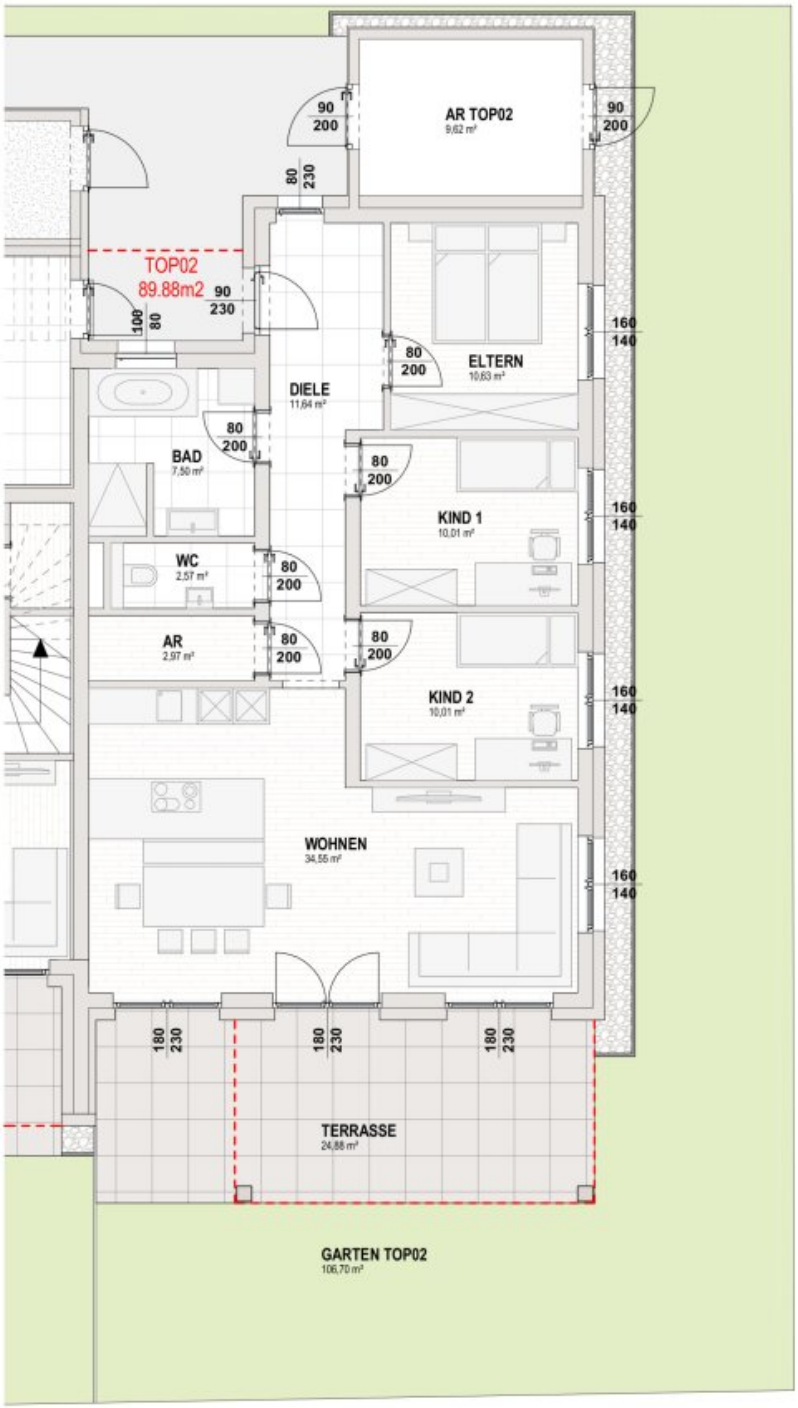
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

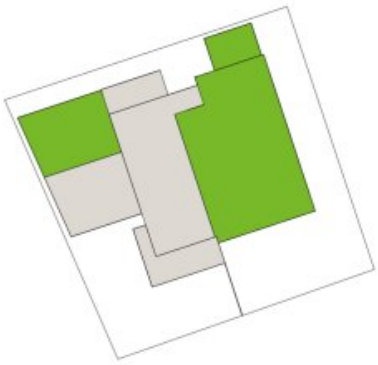
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RINGER

# MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE
# GRUNDRISS HAUS02 TOP02



# MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE
# LAGEPLAN HAUS02 TOP02



MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE LAGEPLAN GESAMT

# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Micheldorf, Oberösterreich!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,88m² und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 405.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Lage mehr als fair.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine topmoderne Wohnung, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick und ist der perfekte Ort für gemütliche Grillabende oder Sonnenstunden im Freien.

Auch in puncto Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre. Für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung. Der Südbalkon bzw. die Südterrasse verspricht zudem sonnige Stunden und eine herrliche Aussicht.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und Frischluft sorgt. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt - neben einem Carport stehen Ihnen noch zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch Bus, Bahnhof und Flughafen gegeben. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. So haben Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, in Reichweite.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.750m
Apotheke <100m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.675m

**Kinder & Schulen**
Schule <550m

Kindergarten <6.975m

**Nahversorgung**
Supermarkt <475m
Bäckerei <3.250m

**Sonstige**
Bank <450m
Geldautomat <450m
Polizei <3.125m
Post <3.175m

**Verkehr**
Bus <375m
Autobahnanschluss <4.625m
Bahnhof <850m
Flughafen <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap