

**Moderne Gartenwohnung in Kirchdorf: Erstbezug, 4  
Zimmer, Terrasse & Garage!**



**Objektnummer: 4417/691**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gartenhausweg                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems      |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 91,92 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 141,49 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 425.000,00 €                     |

## 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.





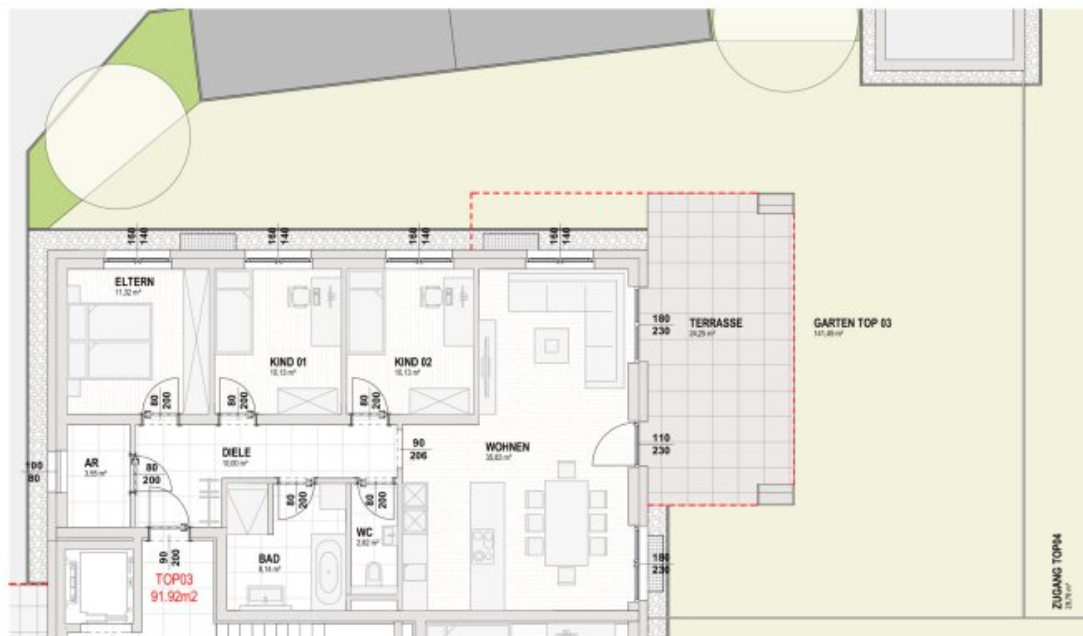
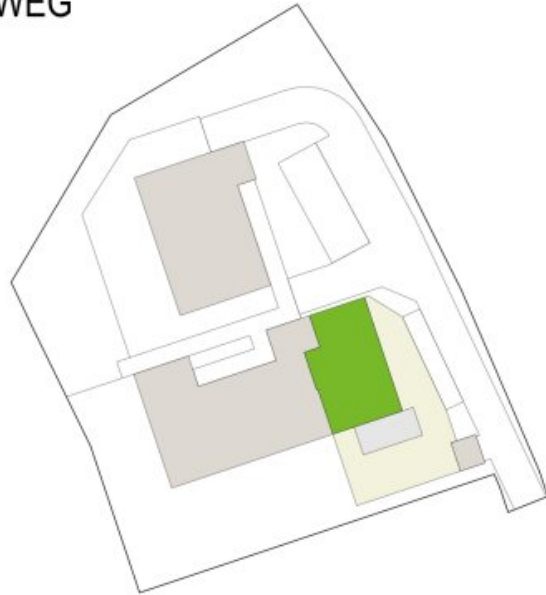


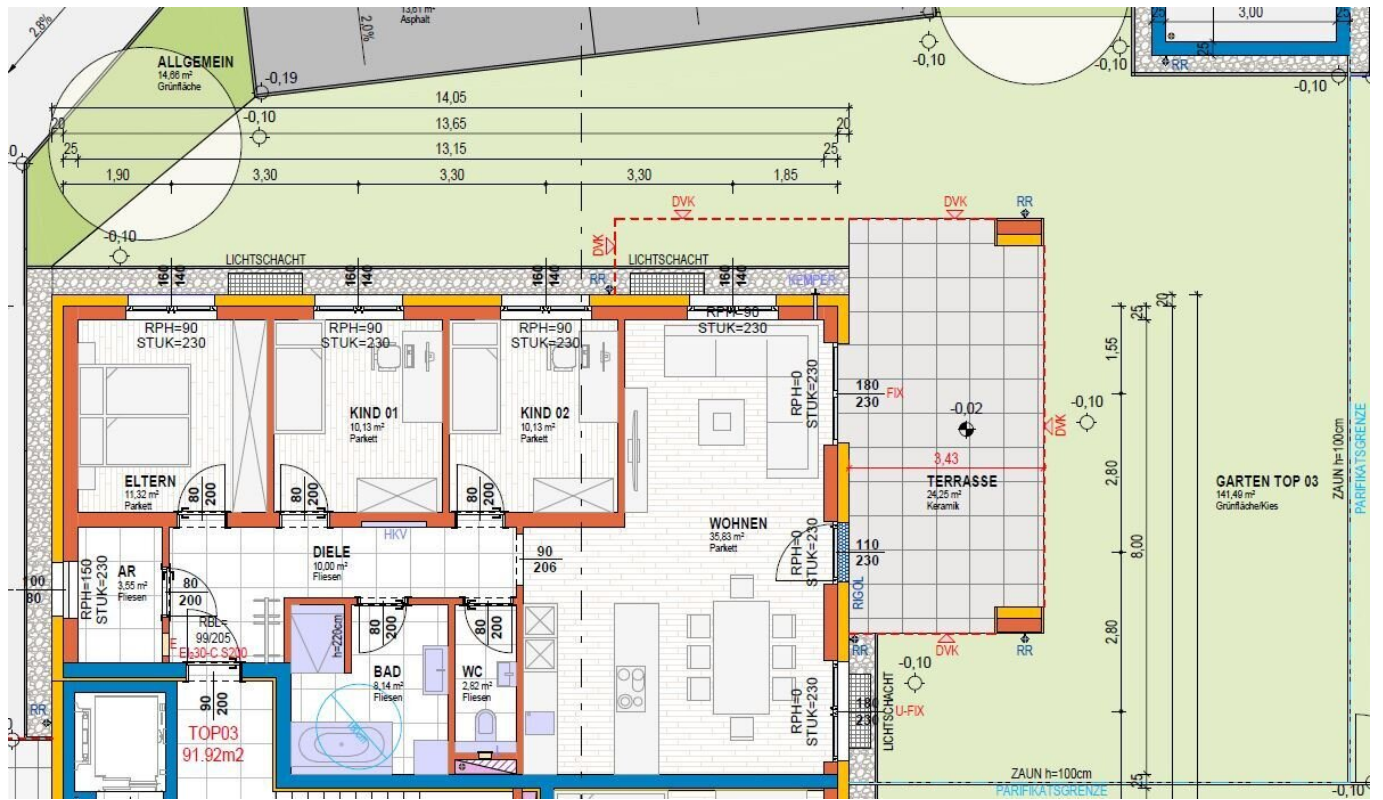


# PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

## ERDGESCHOSS TOP03

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnfläche      | 91.92m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | 141.49m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche | 24.25m <sup>2</sup>  |





The image is a detailed architectural site plan for a building complex. The central feature is a large orange-colored building footprint with a label "FBOK EG=0.00 (~449.710 A.)". Surrounding this are various green and yellow zones, likely representing landscaping or different types of terrain. The plan is overlaid with a grid of property boundaries, many of which are labeled with numbers (e.g., 91, 93/7, 93/6, 93/5, 93/4, 93/3, 93/2, 93/1, 94/3, 94/2, 94/1, 96, 97/4, 97/3, 97/2, 97/5, 103/5, 103/4, 101, 99/2). Technical annotations include elevation points (e.g., -0.83, -1.84, -0.43, -0.34, -0.32, -0.30, -2.47, -2.00, -0.04, -0.03, -0.02, -0.01, -0.00, -0.01, -0.02, -0.03, -0.04, -0.05, -0.06, -0.07, -0.08, -0.09, -0.10, -0.11, -0.12, -0.13, -0.14, -0.15, -0.16, -0.17, -0.18, -0.19, -0.20, -0.21, -0.22, -0.23, -0.24, -0.25, -0.26, -0.27, -0.28, -0.29, -0.30, -0.31, -0.32, -0.33, -0.34, -0.35, -0.36, -0.37, -0.38, -0.39, -0.40, -0.41, -0.42, -0.43, -0.44, -0.45, -0.46, -0.47, -0.48, -0.49, -0.50, -0.51, -0.52, -0.53, -0.54, -0.55, -0.56, -0.57, -0.58, -0.59, -0.60, -0.61, -0.62, -0.63, -0.64, -0.65, -0.66, -0.67, -0.68, -0.69, -0.70, -0.71, -0.72, -0.73, -0.74, -0.75, -0.76, -0.77, -0.78, -0.79, -0.80, -0.81, -0.82, -0.83, -0.84, -0.85, -0.86, -0.87, -0.88, -0.89, -0.90, -0.91, -0.92, -0.93, -0.94, -0.95, -0.96, -0.97, -0.98, -0.99, -1.00, -1.01, -1.02, -1.03, -1.04, -1.05, -1.06, -1.07, -1.08, -1.09, -1.10, -1.11, -1.12, -1.13, -1.14, -1.15, -1.16, -1.17, -1.18, -1.19, -1.20, -1.21, -1.22, -1.23, -1.24, -1.25, -1.26, -1.27, -1.28, -1.29, -1.30, -1.31, -1.32, -1.33, -1.34, -1.35, -1.36, -1.37, -1.38, -1.39, -1.40, -1.41, -1.42, -1.43, -1.44, -1.45, -1.46, -1.47, -1.48, -1.49, -1.50, -1.51, -1.52, -1.53, -1.54, -1.55, -1.56, -1.57, -1.58, -1.59, -1.60, -1.61, -1.62, -1.63, -1.64, -1.65, -1.66, -1.67, -1.68, -1.69, -1.70, -1.71, -1.72, -1.73, -1.74, -1.75, -1.76, -1.77, -1.78, -1.79, -1.80, -1.81, -1.82, -1.83, -1.84, -1.85, -1.86, -1.87, -1.88, -1.89, -1.90, -1.91, -1.92, -1.93, -1.94, -1.95, -1.96, -1.97, -1.98, -1.99, -2.00, -2.01, -2.02, -2.03, -2.04, -2.05, -2.06, -2.07, -2.08, -2.09, -2.10, -2.11, -2.12, -2.13, -2.14, -2.15, -2.16, -2.17, -2.18, -2.19, -2.20, -2.21, -2.22, -2.23, -2.24, -2.25, -2.26, -2.27, -2.28, -2.29, -2.30, -2.31, -2.32, -2.33, -2.34, -2.35, -2.36, -2.37, -2.38, -2.39, -2.40, -2.41, -2.42, -2.43, -2.44, -2.45, -2.46, -2.47, -2.48, -2.49, -2.50, -2.51, -2.52, -2.53, -2.54, -2.55, -2.56, -2.57, -2.58, -2.59, -2.60, -2.61, -2.62, -2.63, -2.64, -2.65, -2.66, -2.67, -2.68, -2.69, -2.70, -2.71, -2.72, -2.73, -2.74, -2.75, -2.76, -2.77, -2.78, -2.79, -2.80, -2.81, -2.82, -2.83, -2.84, -2.85, -2.86, -2.87, -2.88, -2.89, -2.90, -2.91, -2.92, -2.93, -2.94, -2.95, -2.96, -2.97, -2.98, -2.99, -3.00, -3.01, -3.02, -3.03, -3.04, -3.05, -3.06, -3.07, -3.08, -3.09, -3.10, -3.11, -3.12, -3.13, -3.14, -3.15, -3.16, -3.17, -3.18, -3.19, -3.20, -3.21, -3.22, -3.23, -3.24, -3.25, -3.26, -3.27, -3.28, -3.29, -3.30, -3.31, -3.32, -3.33, -3.34, -3.35, -3.36, -3.37, -3.38, -3.39, -3.40, -3.41, -3.42, -3.43, -3.44, -3.45, -3.46, -3.47, -3.48, -3.49, -3.50, -3.51, -3.52, -3.53, -3.54, -3.55, -3.56, -3.57, -3.58, -3.59, -3.60, -3.61, -3.62, -3.63, -3.64, -3.65, -3.66, -3.67, -3.68, -3.69, -3.70, -3.71, -3.72, -3.73, -3.74, -3.75, -3.76, -3.77, -3.78, -3.79, -3.80, -3.81, -3.82, -3.83, -3.84, -3.85, -3.86, -3.87, -3.88, -3.89, -3.90, -3.91, -3.92, -3.93, -3.94, -3.95, -3.96, -3.97, -3.98, -3.99, -4.00, -4.01, -4.02, -4.03, -4.04, -4.05, -4.06, -4.07, -4.08, -4.09, -4.10, -4.11, -4.12, -4.13, -4.14, -4.15, -4.16, -4.17, -4.18, -4.19, -4.20, -4.21, -4.22, -4.23, -4.24, -4.25, -4.26, -4.27, -4.28, -4.29, -4.30, -4.31, -4.32, -4.33, -4.34, -4.35, -4.36, -4.37, -4.38, -4.39, -4.40, -4.41, -4.42, -4.43, -4.44, -4.45, -4.46, -4.47, -4.48, -4.49, -4.50, -4.51, -4.52, -4.53, -4.54, -4.55, -4.56, -4.57, -4.58, -4.59, -4.60, -4.61, -4.62, -4.63, -4.64, -4.65, -4.66, -4.67, -4.68, -4.69, -4.70, -4.71, -4.72, -4.73, -4.74, -4.75, -4.76, -4.77, -4.78, -4.79, -4.80, -4.81, -4.82, -4.83, -4.84, -4.85, -4.86, -4.87, -4.88, -4.89, -4.90, -4.91, -4.92, -4.93, -4.94, -4.95, -4.96, -4.97, -4.98, -4.99, -5.00, -5.01, -5.02, -5.03, -5.04, -5.05, -5.06, -5.07, -5.08, -5.09, -5.10, -5.11, -5.12, -5.13, -5.14, -5.15, -5.16, -5.17, -5.18, -5.19, -5.20, -5.21, -5.22, -5.23, -5.24, -5.25, -5.26, -5.27, -5.28, -5.29, -5.30, -5.31, -5.32, -5.33, -5.34, -5.35, -5.36, -5.37, -5.38, -5.39, -5.40, -5.41, -5.42, -5.43, -5.44, -5.45, -5.46, -5.47, -5.48, -5.49, -5.50, -5.51, -5.52, -5.53, -5.54, -5.55, -5.56, -5.57, -5.58, -5.59, -5.60, -5.61, -5.62, -5.63, -5.64, -5.65, -5.66, -5.67, -5.68, -5.69, -5.70, -5.71, -5.72, -5.73, -5.74, -5.75, -5.76, -5.77, -5.78, -5.79, -5.80, -5.81, -5.82, -5.83, -5.84, -5.85, -5.86, -5.87, -5.88, -5.89, -5.90, -5.91, -5.92, -5.93, -5.94, -5.95, -5.96, -5.97, -5.98, -5.99, -6.00, -6.01, -6.02, -6.03, -6.04, -6.05, -6.06, -6.07, -6.08, -6.09, -6.10, -6.11, -6.12, -6.13, -6.14, -6.15, -6.16, -6.17, -6.18, -6.19, -6.20, -6.21, -6.22, -6.23, -6.24, -6.25



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Hier erwartet Sie eine moderne und stilvolle Gartenwohnung, die keine Wünsche offen lässt. Mit einem Kaufpreis von 425.000,00 € bietet diese Immobilie ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist somit ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach ihrem perfekten neuen Zuhause sind.

Die Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu erbauten Gebäudes und besticht mit einer Gesamtfläche von 91,92m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und garantiert ein gemütliches Wohnambiente für Sie und Ihre Lieben. Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen eine moderne und hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen grünen Oasen zu gestalten und gemütliche Stunden im Freien zu genießen. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen herrlichen Grünblick. Hier können Sie Ihren Feierabend genießen oder mit Freunden und Familie gemütliche Grillabende verbringen.

Auch für Ihr Fahrzeug ist bestens gesorgt - neben einem Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. So können Sie sich entspannt zurücklehnen und Ihr Auto sicher und geschützt abstellen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem und barrierefrei zu Ihrer Wohnung bringt.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit edlen Fliesen und Parkett versehen und sorgen für ein modernes und elegantes Erscheinungsbild. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kälteren Monaten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie je nach Bedarf entspannen oder sich schnell frisch machen können.

Auch die Lage dieser Gartenwohnung ist unschlagbar. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch dem Bahnhof schnell und bequem in der Stadt oder unterwegs zu Ihren Zielen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Kirchdorf an der Krems. Die moderne Ausstattung, die ruhige und grüne Lage sowie die optimale Verkehrsanbindung machen diese Gartenwohnung zu einem wahren



Juwel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause begleiten zu dürfen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap