

**>>> Kaufanbot liegt vor ! <<< Zentrale Wohnung mit charmanter Loggia**



Titelbild - Loggia mit Blick Süd-Ost 1. OG

**Objektnummer: 3777\_359**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4724 Neukirchen am Walde
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	194.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Andreas Aumayr**

RE/MAX Bonus  
Schmiedstrasse 20  
4070 Eferding

T 67072

H  
G  
V









## Objektbeschreibung

Etagenwohnung mit charmanter Loggia

In Neukirchen am Walde, unweit des Ortszentrums, befindet sich dieses ruhig gelegene Wohnprojekt.

Es wurde 1994/95 mit insgesamt nur 13 Wohneinheiten auf drei Ebenen neu errichtet.

Zum Verkauf steht nun eine der perfekt geplanten Etagen-Wohnungen mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, auf zwei Wohnebenen.

Auf der ersten Wohnebene im ersten Obergeschoss die über einen schönen Laubengang erreichbar ist, befinden sich ein attraktives Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf eine Loggia mit Charme, ein Büro- oder Gästezimmer, ein großzügige Diele, ein WC sowie ein Abstellraum.

Eine gefällige Holzterasse führt in das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmer mit Gaupenfenster, einem Bad und einem Vorraum.

Dieses attraktive Angebot wird von einem zugeordneten KFZ-Abstellplatz und einem Kellerabteil ergänzt.

Küche- und Badezimmer sowie die Diele sind möbliert.

Besonderheit: Diese Wohnung befindet sich in einem eigenen Baukörper und grenzt daher horizontal an keine weitere Wohnung direkt an!

Man hat daher nur einen direkte Nachbarwohnung und die befindet sich ein Geschoss darunter im Erdgeschoss.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, dem Kindergarten, der Volks- und Mittelschule bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit bester sozialer sowie wirtschaftlicher Nahversorgerstruktur. Künftige Bewohner:Innen können die grüne Umgebung des Hausrückviertels in vollen Zügen genießen. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung des Baukörpers ermöglicht helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt die Wohnung über einen südöstlich ausgerichteten Außenbereich in Form einer Loggia, die genügend Privatsphäre garantiert.

HINWEIS: Bei einer Etagenwohnung handelt es sich um eine Wohnmöglichkeit, die sich über zwei Etagen erstreckt.

Die obere Etage wird mit dem Untergeschoss durch eine offen liegende Treppe verbunden, die sich innerhalb der Wohnung befindet.

Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden am Land, "wo die Welt noch in Ordnung ist", realisieren möchten und

Sie diese Immobilie deshalb entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung!

Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

BITTE BEACHTEN SIE, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu.

Unverbindliche Unterlagen:

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden und am Land realisieren möchten und Sie diese Immobilie entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 106.71 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.5

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: