

**>> Kaufanbote liegen vor! << Großzügige  
Erdgeschosswohnung mit Loggia und Garage!**



**Titelbild Ballon**

**Objektnummer: 3777\_360**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4730 Waizenkirchen
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	179.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

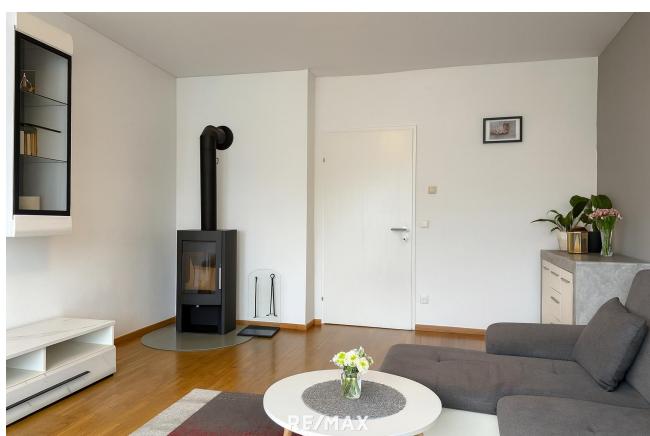
## Ihr Ansprechpartner



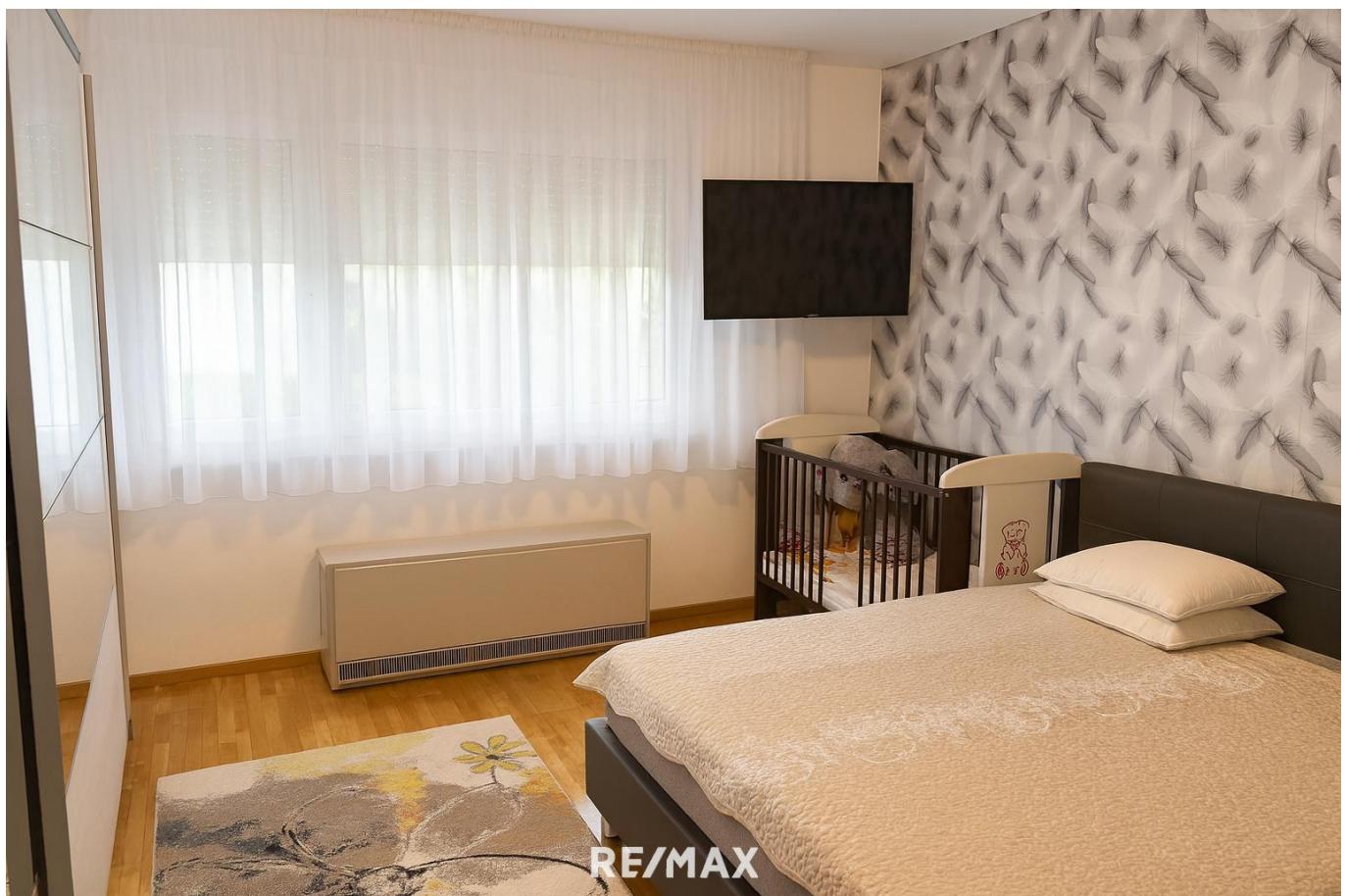
**Ing. Mag. Andreas Aumayr**

RE/MAX Bonus  
Schmiedstrasse 20  
4070 Eferding

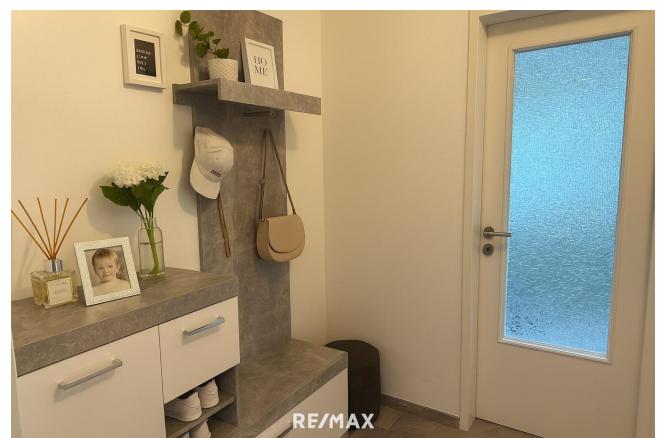
T 67072  
H +43 660 48 12 970







RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage!

Dieses aktuelle Immobilienangebot befindet sich in einem Wohnprojekt unweit des Freizeit- und Sportzentrums von Waizenkirchen und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihre Helligkeit sowie die durchdachte Raumaufteilung.

Diese südostseitig ausgerichtete Wohnung wurde in wesentlichen Bereichen saniert, insbesondere Bad und Küche, und verfügt über ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive einer ca. 11 m<sup>2</sup> großen Loggia. Die Wohnfläche gliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche-Esszimmer, zwei Schlafzimmer - ein Vorraum mit separater Garderobe, ein Duschbadzimmer sowie ein WC und ein Abstellraum ergänzen das Wohnraumangebot. Neben den sehr hellen und freundlichen Wohnräumen stellt insbesondere die Loggia mit schönem Blick ins Grüne ein Highlight dar. Abgerundet wird das Wohnangebot durch eine Einzelgarage, welche sich direkt neben dem Wohngebäude befindet.

Die Marktgemeinde Waizenkirchen hat sich insbesondere wegen ihrer Schnittstelle zwischen Zentralraum Linz-Wels und dem Naherholungsgebiet Aschachtal zu einer sehr beliebten Wohngemeinde entwickelt. Im fußläufigen Umfeld der Liegenschaft befinden sich unter anderem ein Eurospar, das Freizeitzentrum, zwei Banken, zwei praktische Ärzte, ein Zahnarzt und weitere Dienstleister für den täglichen Bedarf sowie das Schulzentrum der Volks- und Mittelschule, sowie der Kindergarten. Im nur 5 Kilometer entfernten Prambachkirchen wird darüber hinaus das mit einem sehr guten Ruf ausgestattete Privatgymnasium Dachsberg mit Unter- und Oberstufe angeboten. In Eferding eine Handelsakademie und in Grieskirchen ein Bundesrealgymnasium und eine Höhere technische Lehranstalt.

Der Bahnhof der Linzer Lokalbahn (LILO) ist nur ca. 700 Meter entfernt. Damit kommen Sie in ca. 55 Minuten zum Linzer Hauptbahnhof. Das Job- Bildungs- und Kulturangebot und Freizeitangebot der Landeshauptstadt ist somit auch gut öffentlich erreichbar. Die Städte Linz und Wels sind in nur ca. 45 bzw. 30 Autominuten entfernt.

Gerne können Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.

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.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeleistung k

Wärmeleistung Wh/(m<sup>2</sup>)

darf: a)

Klasse C

Heizwärmeleistung

Wärmeleistung

darf:

Faktor 2.08

Gesamtwärmeleistung

tenergi

effizienz

nz:

Klasse D

Faktor

Gesamtwärmeleistung

tenergi

effizienz

nz: