

**Neuer Preis !! für Top Wohnung, 69m², 3 Zimmer, Garten,  
Loggia, Tiefgaragenstellplatz!**



**Objektnummer: 4417/800**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilien treuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Weinzierler Straße 33                   |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems             |
| Baujahr:                      | 1991                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 69,42 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 69,42 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,60 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 90,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,29                           |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eiber**

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4

4501 Neuhausen am Albis

T +43 7227 2005311

H +43 664 3011131

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



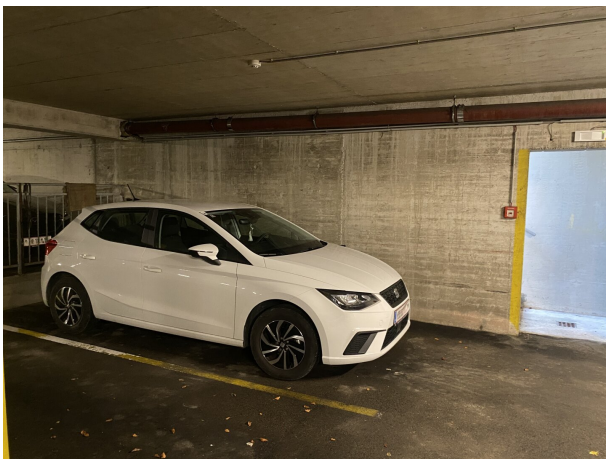
termin zur

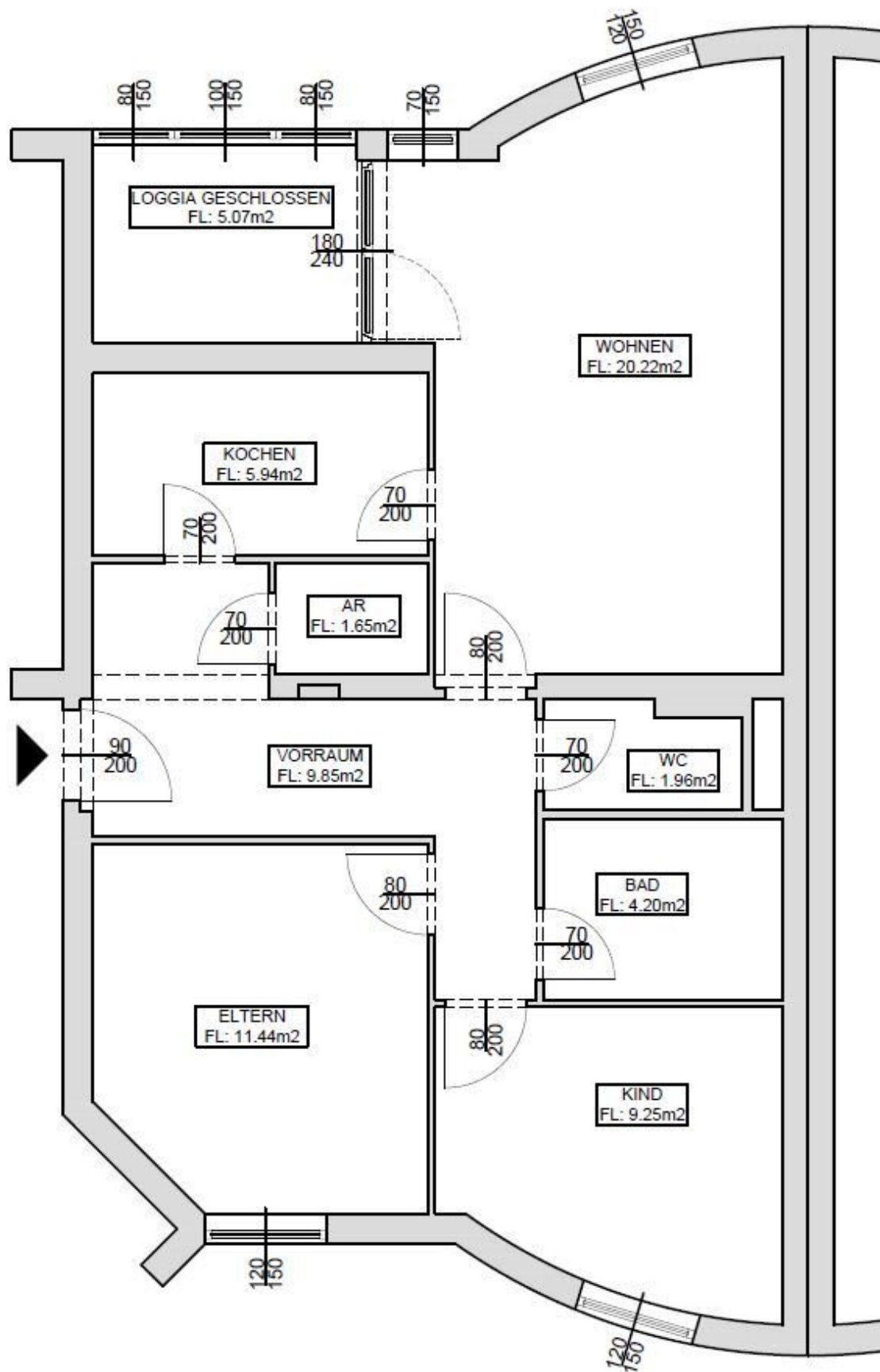














## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in einer idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der malerischen Stadt Kirchdorf an der Krems in Oberösterreich bieten wir Ihnen eine wunderschöne Wohnung zum Kauf an.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von 69,42m<sup>2</sup> und bietet somit genügend Platz für Paare oder kleine Familien. Sie besteht aus Wohnzimmer, Küche, Bad, separatem WC, Schlafzimmer, Abstellraum und verbauter Loggia, sowie einem Kinderzimmer, das auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar ist. Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und lädt direkt zum Wohlfühlen ein.

Besonders schön ist der Ausblick, den Sie von der Wohnung aus genießen können. Egal ob Bergblick, Fernblick oder Grünblick – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Für noch mehr Entspannung sorgt der Garten mit Spielplatz, der zur Wohnanlage gehört. Hier können Sie Ihre freie Zeit im Freien verbringen und sich an warmen Sommerabenden entspannen.

Ein Tiefgaragenplatz steht Ihnen zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um einen Stellplatz machen müssen. Ebenso steht ein großer Fahrrad- und Kinderwagenkeller zur Verfügung, wie auch ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung - Esszimmer- und Wohnzimmermöbel sowie Einbauküche, welche auch inkludiert sind - die keine Wünsche offen lässt. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig. Für eine angenehme Wärme sorgt die Fernwärme in Verbindung mit einer Zentralheizung. Die Einbauküche bietet genügend Stauraum und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand – DV-/ EDV-Verkabelung sowie Kabel-/ Satelliten-TV sind vorhanden.

Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und eine Klinik befinden sich in der Nähe. Für Familien ist besonders interessant, dass Kindergärten, Pflichtschulen sowie das Bundesschulzentrum in der Umgebung vorhanden sind.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zeigen zu dürfen. Nutzen Sie die Chance, in eine ruhige und idyllische Umgebung zu ziehen und sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 199.000,00 € – eine Investition, die sich definitiv

lohnt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.