

**EIGENTUMSWOHNUNG IN BAD WIMSBACH - 4  
ZIMMERWOHNUNG IM GRÜNEN - TOP 05 - ATTRAKTIVE  
FÖRDERMÖGLICHKEIT VOM LAND OÖ - 1,5 %  
FIXZINSSATZ**



**Objektnummer: 1937/7645916**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	A++ 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	394.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

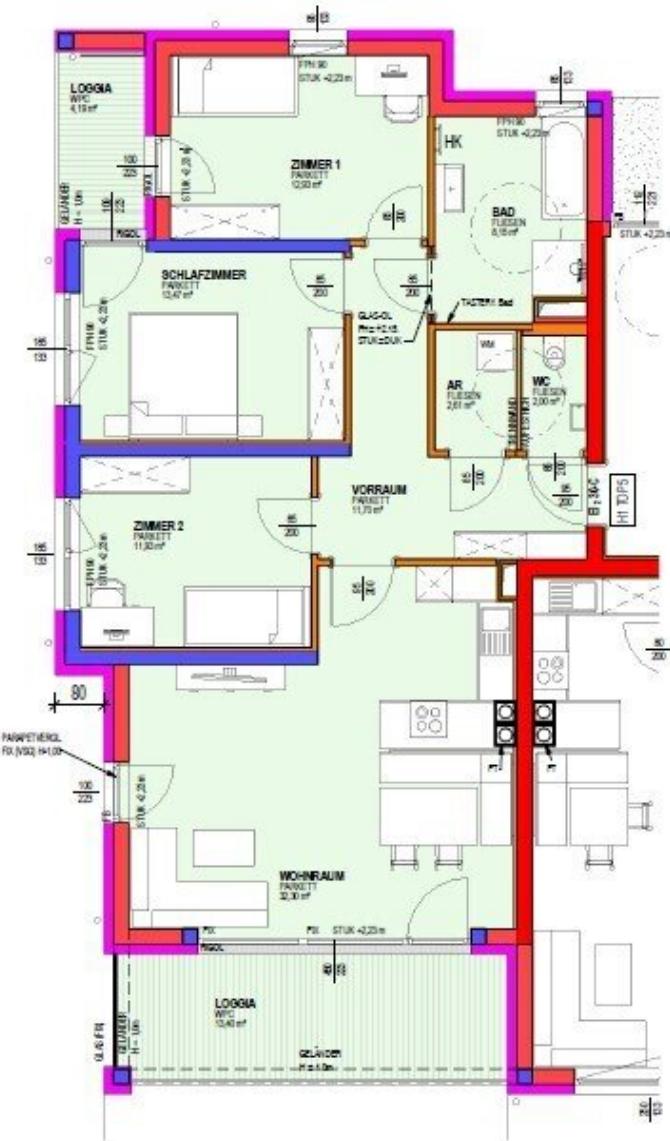
### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

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





## 1. OBERGESCHOSS

M 1 : 100

### FLÄCHEN VK Top 5

Name	Fläche
ZIMMER 2	11,93 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,93 m <sup>2</sup>
WOHNRAUM	32,30 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	13,47 m <sup>2</sup>
VORRAUM	11,70 m <sup>2</sup>
AR	2,61 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
BAD	8,15 m <sup>2</sup>
01_EBENE OG 1	95,08 m <sup>2</sup>
1 Wohnfläche	95,08 m <sup>2</sup>
LOGGIA	13,40 m <sup>2</sup>
LOGGIA	4,19 m <sup>2</sup>
01_EBENE OG 1	17,60 m <sup>2</sup>
3 Nebenfläche	17,60 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung in der Biberstraße 4654 Bad Wimsbach-Neydharting besticht durch moderne, hochwertig ausgestattete 4 Zimmer in hervorragender Lage. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für maximale Nutzfläche und ein gehobenes Wohngefühl. Genießen Sie entspannte Abende auf der großzügigen Terrasse, während Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen können.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Arzt, Schule, Supermarkt und Bäckerei – bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine stressfreie Mobilität.

Dieses Angebot bietet Ihnen ein urbanes Wohnerlebnis in einer reizvollen, grünen Umgebung – ideale Perspektiven für komfortables, wertbeständiges Eigentum.

Top Neubauprojekt in Bad Wimsbach - nachhaltiges Wohnen im Grünen - flexible Finanzierungsmöglichkeiten!

Entdecken Sie modernes Design und hohe Lebensqualität in Bad Wimsbach!

Unser Neubauprojekt bietet Ihnen nachhaltigen Wohnkomfort und energieeffiziente Bauweise

## Highlights:

- \* hochmoderne Haustechnik für nachhaltigen Wohnkomfort
- \* Spitzen-Energieeffizienz senkt laufende Kosten
- \* zeigemäße Bausweise mit attraktivem Wertzuwachs
- \* durchdachter, kompakter Grundriss
- \* Wohnen im Grünen - Lebensqualität pur
- \* Neubauprojekt mit modernem Design
- \* Top Lage in Bad Wimsbach - ruhige Umgebung, dennoch schnell erreichbar
- \* Wertstabilität

Interesse? Gerne beantworten wir Ihre Fragen!

**Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 25.500,00 Euro**

**Freistellplatz zum Kaufpreis von 5.500,00 Euro**

## Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer 3,5 %,
- etwaige Finanzierungskosten

- Kosten der Vertragserrichtung durch Herrn Dr. Steinbüchler (Rechtsanwälte Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Georg Wageneder Marktplatz 10, 4490 St. Florian) (1,5% des (Brutto-) Kaufpreises zzgl 20 % Ust. und Barauslagen) für Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und grundbürgerliche Durchführung – zzgl. für Übernahme der Treuhandschaft bei Fremdfinanzierung durch die Käufer 0,3% der Treuhandsumme (Kreditsumme)  
(siehe Anlage Nebenkostenübersicht)

### **Vermittlungsprovision:** provisionsfrei für den Käufer

Alle Wohnungen sind ausgestattet gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (ohne Möblierung od. sonstiger eingezzeichneter Einrichtungen). Alle grafischen Darstellungen sind symbolhaft (Symbolgrafik) zu verstehen und geben die Wirklichkeit nur andeutungsweise wieder - die tatsächliche Ausführung kann aufgrund von behördlichen Auflagen und technischen Erfordernissen maßgeblich abweichen. Druckfehler, Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <3.525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <3.625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <50m

#### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <3.350m  
Polizei <8.375m

**Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap