

**Weihnachten im neuen Zuhause! Jetzt kaufen - sofort  
beziehen - Gartenwohnung mit Bergblick!**



**Objektnummer: 4417/926**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bader-Moser-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf in Oberösterreich
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	109,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	405.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

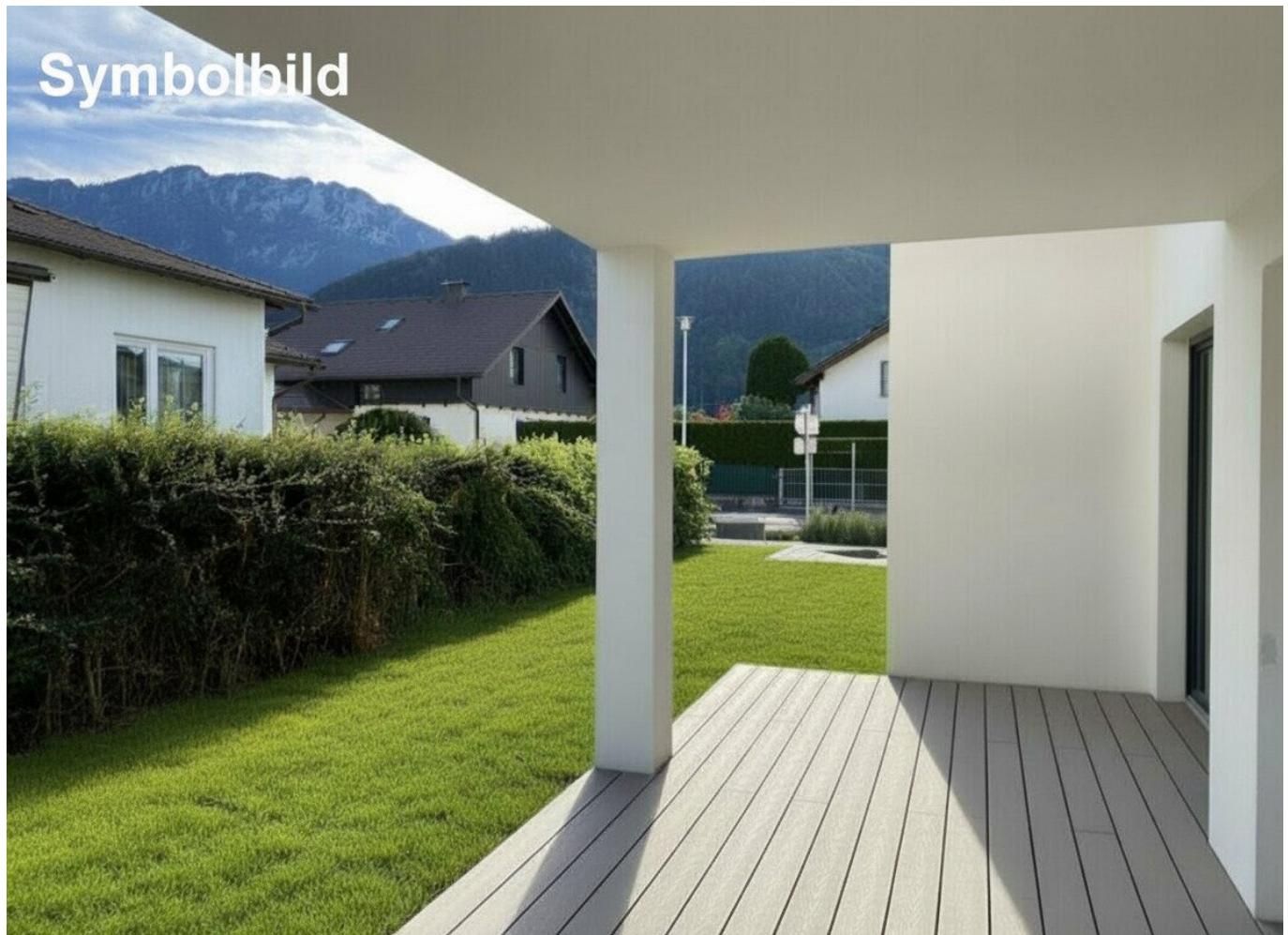
NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

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



# Symbolbild



# Symbolbild



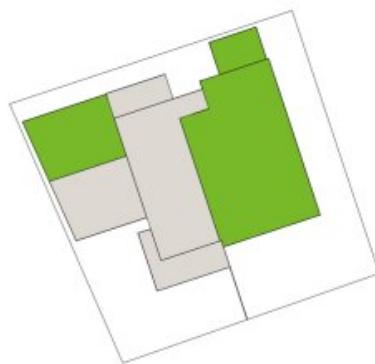




MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE  
GRUNDRISS HAUS02 TOP02



MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE  
LAGEPLAN HAUS02 TOP02



MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE LAGEPLAN GESAMT



# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Micheldorf, Oberösterreich!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,88m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 399.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Lage mehr als fair.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine topmoderne Wohnung, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick und ist der perfekte Ort für gemütliche Grillabende oder Sonnenstunden im Freien.

Auch in puncto Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre. Für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung. Der Südbalkon bzw. die Südterrasse verspricht zudem sonnige Stunden und eine herrliche Aussicht.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und Frischluft sorgt. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt - neben einem Carport steht Ihnen noch ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch Bus, Bahnhof und Flughafen gegeben. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. So haben Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, in Reichweite.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.750m  
Apotheke <100m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <3.675m

### Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <6.975m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <3.250m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Polizei <3.125m

Post <3.175m

**Verkehr**

Bus <375m

Autobahnanschluss <4.625m

Bahnhof <850m

Flughafen <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap