

## **Neuer Erstbezug in Kirchdorf: 4 Zimmer, Balkon, 2 Garagen**



**Objektnummer: 4417/925**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenhausweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Kaufpreis:	435.000,00 €

## 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.

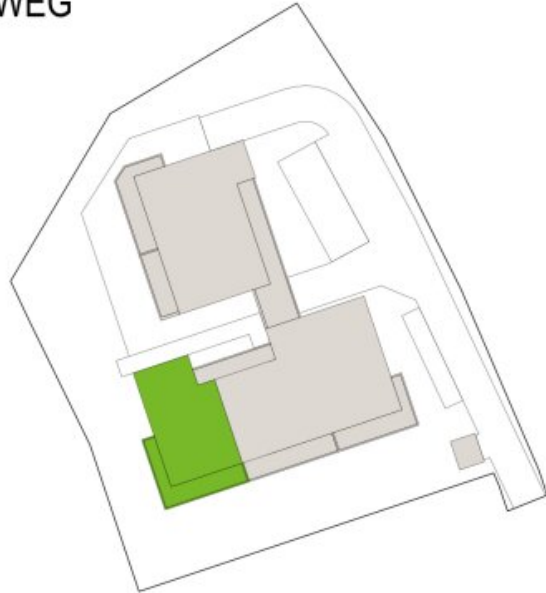






OBERGESCHOSS 02 TOP15

Wohnfläche	93.41m <sup>2</sup>
Balkonfläche	29.95m <sup>2</sup>





The architectural site plan illustrates a development project. Key features include:

- Central Building:** A large rectangular structure with a red roof, labeled "FBOK EG=0.00 (~49.710 A.)".
- Parking Area:** Located to the left of the central building, containing several parking spaces.
- Green Spaces:** Shaded green areas, including a larger one at the top left and smaller ones along the perimeter.
- Streets and Boundaries:** Labeled streets include "SPILLER STRASSE" running vertically and "STRASSE 681/1" running horizontally. Parcel numbers like 93/1 through 93/6, 94/1 through 94/3, 96, 97/2 through 97/5, 103/4, 103/5, and 101 are visible.
- Elevations:** Numerous numerical values indicating ground levels or heights, such as -3.83, -1.84, -0.43, +0.34, +11.04, +10.90, +0.80, -2.47, -2.00, -3.32, -1.67, -1.17, -0.04, -0.03, -0.02, -0.01, -0.00, -0.01, -0.02, -0.03, -0.04, -0.05, -0.06, -0.07, -0.08, -0.09, -0.10, -0.11, -0.12, -0.13, -0.14, -0.15, -0.16, -0.17, -0.18, -0.19, -0.20, -0.21, -0.22, -0.23, -0.24, -0.25, -0.26, -0.27, -0.28, -0.29, -0.30, -0.31, -0.32, -0.33, -0.34, -0.35, -0.36, -0.37, -0.38, -0.39, -0.40, -0.41, -0.42, -0.43, -0.44, -0.45, -0.46, -0.47, -0.48, -0.49, -0.50, -0.51, -0.52, -0.53, -0.54, -0.55, -0.56, -0.57, -0.58, -0.59, -0.60, -0.61, -0.62, -0.63, -0.64, -0.65, -0.66, -0.67, -0.68, -0.69, -0.70, -0.71, -0.72, -0.73, -0.74, -0.75, -0.76, -0.77, -0.78, -0.79, -0.80, -0.81, -0.82, -0.83, -0.84, -0.85, -0.86, -0.87, -0.88, -0.89, -0.90, -0.91, -0.92, -0.93, -0.94, -0.95, -0.96, -0.97, -0.98, -0.99, -1.00, -1.01, -1.02, -1.03, -1.04, -1.05, -1.06, -1.07, -1.08, -1.09, -1.10, -1.11, -1.12, -1.13, -1.14, -1.15, -1.16, -1.17, -1.18, -1.19, -1.20, -1.21, -1.22, -1.23, -1.24, -1.25, -1.26, -1.27, -1.28, -1.29, -1.30, -1.31, -1.32, -1.33, -1.34, -1.35, -1.36, -1.37, -1.38, -1.39, -1.40, -1.41, -1.42, -1.43, -1.44, -1.45, -1.46, -1.47, -1.48, -1.49, -1.50, -1.51, -1.52, -1.53, -1.54, -1.55, -1.56, -1.57, -1.58, -1.59, -1.60, -1.61, -1.62, -1.63, -1.64, -1.65, -1.66, -1.67, -1.68, -1.69, -1.70, -1.71, -1.72, -1.73, -1.74, -1.75, -1.76, -1.77, -1.78, -1.79, -1.80, -1.81, -1.82, -1.83, -1.84, -1.85, -1.86, -1.87, -1.88, -1.89, -1.90, -1.91, -1.92, -1.93, -1.94, -1.95, -1.96, -1.97, -1.98, -1.99, -2.00, -2.01, -2.02, -2.03, -2.04, -2.05, -2.06, -2.07, -2.08, -2.09, -2.10, -2.11, -2.12, -2.13, -2.14, -2.15, -2.16, -2.17, -2.18, -2.19, -2.20, -2.21, -2.22, -2.23, -2.24, -2.25, -2.26, -2.27, -2.28, -2.29, -2.30, -2.31, -2.32, -2.33, -2.34, -2.35, -2.36, -2.37, -2.38, -2.39, -2.40, -2.41, -2.42, -2.43, -2.44, -2.45, -2.46, -2.47, -2.48, -2.49, -2.50, -2.51, -2.52, -2.53, -2.54, -2.55, -2.56, -2.57, -2.58, -2.59, -2.60, -2.61, -2.62, -2.63, -2.64, -2.65, -2.66, -2.67, -2.68, -2.69, -2.70, -2.71, -2.72, -2.73, -2.74, -2.75, -2.76, -2.77, -2.78, -2.79, -2.80, -2.81, -2.82, -2.83, -2.84, -2.85, -2.86, -2.87, -2.88, -2.89, -2.90, -2.91, -2.92, -2.93, -2.94, -2.95, -2.96, -2.97, -2.98, -2.99, -3.00, -3.01, -3.02, -3.03, -3.04, -3.05, -3.06, -3.07, -3.08, -3.09, -3.10, -3.11, -3.12, -3.13, -3.14, -3.15, -3.16, -3.17, -3.18, -3.19, -3.20, -3.21, -3.22, -3.23, -3.24, -3.25, -3.26, -3.27, -3.28, -3.29, -3.30, -3.31, -3.32, -3.33, -3.34, -3.35, -3.36, -3.37, -3.38, -3.39, -3.40, -3.41, -3.42, -3.43, -3.44, -3.45, -3.46, -3.47, -3.48, -3.49, -3.50, -3.51, -3.52, -3.53, -3.54, -3.55, -3.56, -3.57, -3.58, -3.59, -3.60, -3.61, -3.62, -3.63, -3.64, -3.65, -3.66, -3.67, -3.68, -3.69, -3.70, -3.71, -3.72, -3.73, -3.74, -3.75, -3.76, -3.77, -3.78, -3.79, -3.80, -3.81, -3.82, -3.83, -3.84, -3.85, -3.86, -3.87, -3.88, -3.89, -3.90, -3.91, -3.92, -3.93, -3.94, -3.95, -3.96, -3.97, -3.98, -3.99, -4.00, -4.01, -4.02, -4.03, -4.04, -4.05, -4.06, -4.07, -4.08, -4.09, -4.10, -4.11, -4.12, -4.13, -4.14, -4.15, -4.16, -4.17, -4.18, -4.19, -4.20, -4.21, -4.22, -4.23, -4.24, -4.25, -4.26, -4.27, -4.28, -4.29, -4.30, -4.31, -4.32, -4.33, -4.34, -4.35, -4.36, -4.37, -4.38, -4.39, -4.40, -4.41, -4.42, -4.43, -4.44, -4.45, -4.46, -4.47, -4.48, -4.49, -4.50, -4.51, -4.52, -4.53, -4.54, -4.55, -4.56, -4.57, -4.58, -4.59, -4.60, -4.61, -4.62, -4.63, -4.64, -4.65, -4.66, -4.67, -4.68, -4.69, -4.70, -4.71, -4.72, -4.73, -4.74, -4.75, -4.76, -4.77, -4.78, -4.79, -4.80, -4.81, -4.82, -4.83, -4.84, -4.85, -4.86, -4.87, -4.88, -4.89, -4.90, -4.91, -4.92, -4.93, -4.94, -4.95, -4.96, -4.97, -4.98, -4.99, -5.00, -5.01, -5.02, -5.03, -5.04, -5.05, -5.06, -5.07, -5.08, -5.09, -5.10, -5.11, -5.12, -5.13, -5.14, -5.15, -5.16, -5.17, -5.18, -5.19, -5.20, -5.21, -5.22, -5.23, -5.24, -5.25, -5.26, -5.27, -5.28, -5.29, -5.30, -5.31, -5.32, -5.33, -5.34, -5.35, -5.36, -5.37, -5.38, -5.39, -5.40, -5.41, -5.42, -5.43, -5.44, -5.45, -5.46, -5.47, -5.48, -5.49, -5.50, -5.51, -5.52, -5.53, -5.54, -5.55, -5.56, -5.57, -5.58, -5.59, -5.60, -5.61, -5.62, -5.63, -5.64, -5.65, -5.66, -5.67, -5.68, -5.69, -5.70, -5.71, -5.72, -5.73, -5.74, -5.75, -5.76, -5.77, -5.78, -5.79, -5.80, -5.81, -5.82, -5.83, -5.84, -5.85, -5.86, -5.87, -5.88, -5.89, -5.90, -5.91, -5.92, -5.93, -5.94, -5.95, -5.96, -5.97, -5.98, -5.99, -6.00, -6.01, -6.02, -6.03, -6.04, -6.05, -6.06, -6.07, -6.08, -6.09, -6.10, -6.11, -6.12,



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Willkommen in Kirchdorf an der Krems, der charmanten Stadt im Herzen von Oberösterreich. Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden – eine moderne und stilvolle Wohnung im 2. Obergeschoss, die nicht nur durch ihre erstklassige Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Lage überzeugt.

Diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur 93,41m<sup>2</sup> puren Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Grünblick. Der Kaufpreis von 435.000,00 € ist angesichts der Lage und der hochwertigen Ausstattung mehr als angemessen.

Sie betreten die Wohnung und werden sofort von einem Gefühl der Wärme und des Luxus umgeben. Die hochwertigen Fliesen im Eingangsbereich führen Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer. Hier fällt sofort der schöne Parkettboden ins Auge, der dem Raum eine gemütliche und einladende Atmosphäre verleiht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie entspannte Stunden mit Blick auf die grüne Umgebung verbringen können.

Die offene Küche ist nicht nur optisch ein Highlight - Hier können Sie mit Familie und Freunden kochen und gleichzeitig den Blick auf die grüne Landschaft genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein großes Bett und bietet ebenfalls einen Zugang zum Balkon. Durch die großen Fenster strömt viel Licht in den Raum und lässt ihn noch größer und heller wirken. Die beiden weiteren Zimmer können als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist ein echter Wellness-Bereich. Hier finden Sie eine Badewanne, eine Dusche und ein Fenster, das für zusätzliche Belüftung sorgt. Die modernen Fliesen und die hochwertigen Armaturen runden das Bild perfekt ab.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie sind die zwei Tiefgaragenstellplätze die Ihnen viel Platz für Ihr Auto bieten. Der Personenaufzug macht das Erreichen der Wohnung auch mit schwerem Gepäck oder Einkäufen zum Kinderspiel.

Die verkehrsgünstige Lage dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem zu allen wichtigen Orten in der Stadt zu gelangen. Der Bus und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Auch Schulen, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Teil dieser charmanten Stadtgemeinde zu werden und sich Ihren Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen. Verpassen Sie nicht die Chance, diese moderne und erstklassige Wohnung im 2. Obergeschoss zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem Juwel zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <425m  
Klinik <925m  
Krankenhaus <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <500m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.975m  
Bahnhof <525m  
Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap