

**Wohnen in der Stadt! Jetzt Eigentumswohnung in  
Bestlage sichern! - Wir freuen uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/1356**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenhausweg 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	435.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

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

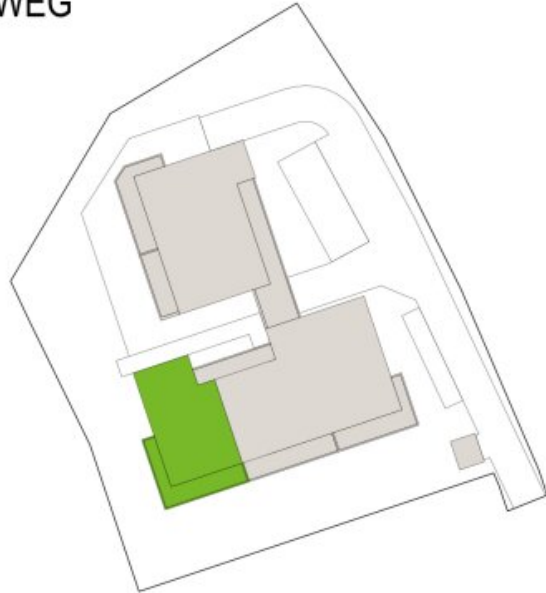






OBERGESCHOSS 02 TOP15

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:** Labeled "FSOK EG=0.00 (~449.710 A.)".
- Parking Area:** Indicated by yellow hatching and labeled "PARKING".
- Green Spaces:** Shaded in light green.
- Streets and Paths:** Labeled "WALKWAY" and "BIKEWAY".
- Elevation Points:** Numerous numerical values indicating ground levels, such as -3.83, -1.84, +0.34, and +0.80.
- Surrounding Context:** Adjacent plots are numbered (e.g., 91, 93/7, 93/6, 93/5, 93/4, 93/3, 93/2, 93/1, 94/3, 94/2, 94/1, 97/4, 97/3, 97/2, 97/5, 96, 103/5, 103/4, 101, 99/2).
- North Arrow:** Located at the bottom right, pointing towards the top of the page.



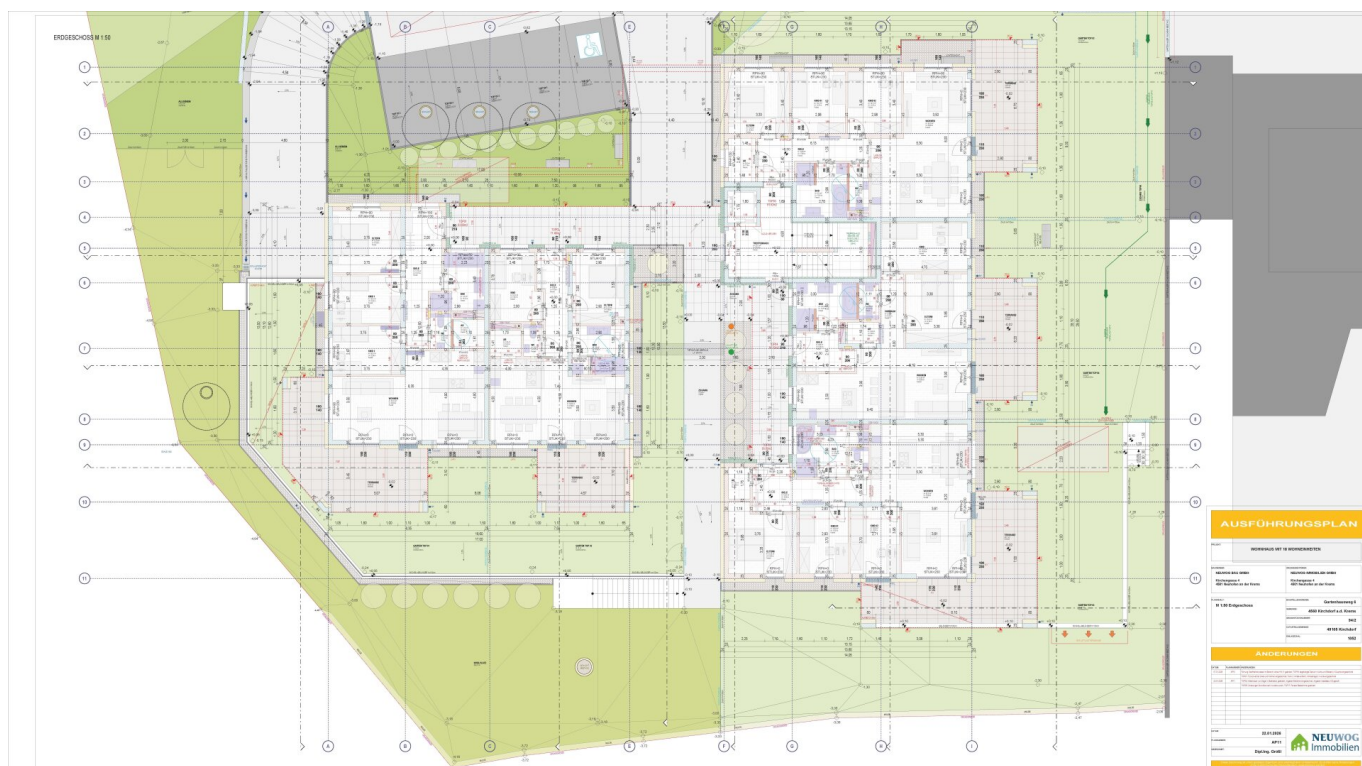
[illegible][illegible]

PROJEKT:	
WOHNHAUS MIT 18 WOHNHEINHEITEN	
BAUFÖHRER:	VERANTWORTLICHER:
NEUGWU BAU GMBH	NEUGWU IMMOBILIEN GMBH
Kirchgangasse 4	Kirchgangasse 4
4501 Neufahrn an der Krems	4501 Neufahrn an der Krems
PLANUNG:	BAUTEIL-LEISTUNGS:
M 1:500 Lageplan	Gartenhausweg 6
M 1:500 Relativationsstufen	GERÄTE:
Visualisierungen	4560 Kirchdorf a.d. Krems
	VERANTWORTLICHER:
	94/2
	BAUTEIL-LEISTUNGS:
	45105 Kirchdorf
	REL. NEIGUNG:
	105/2

14.11.2018		PLANUNGSGESAMTHEIT	
20.07.2018	8710	Führung (Führungsinformation) in einem Arbeitsfeld (F1) gegeben, TSPH: abgefragte Stelle in Karte und Skizze in 3-Buche angegeben	
		TSPH: zwei weitere Orte und Höhen angegeben, TSPH in 100 m-Abstand, Höhenangabe 1 Karte angegeben	
20.07.2018	8710	TSPH: Höhenangabe von 100 m in Skizze gegeben, Angabe Skizze angegeben, Angabe Höhenangabe 100 geprüf	
		TSPH: Höhenangabe Skizze nicht vorhanden, TSPH: Karte Höhenangabe gegeben	

Datum:	22.01.2026	
Platznummer:	AP11	
Gezuchtet:	Dipl.-Ing. Gröfl	















## 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 <125m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <9.925m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.950m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap