

**NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALDBURG BEI  
FREISTADT III GRÜN-RUHE-LAGE III PROVISIONSFREI**



Wohnen-Essen-Kochen

**Objektnummer: 396**

**Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,98 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	103,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Kaufpreis:	345.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

## Ihr Ansprechpartner



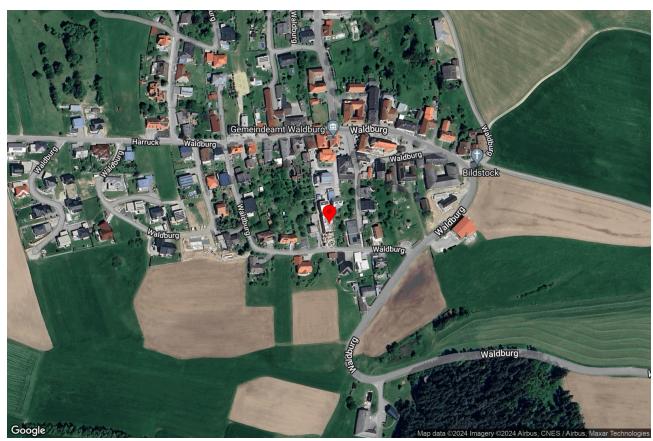
### Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

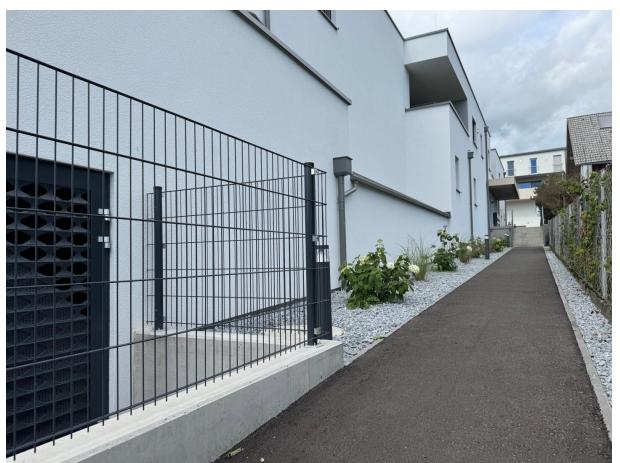
marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

T +43 699 13413316

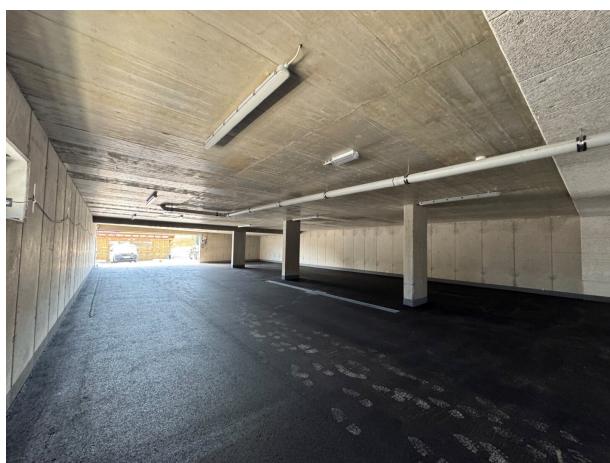
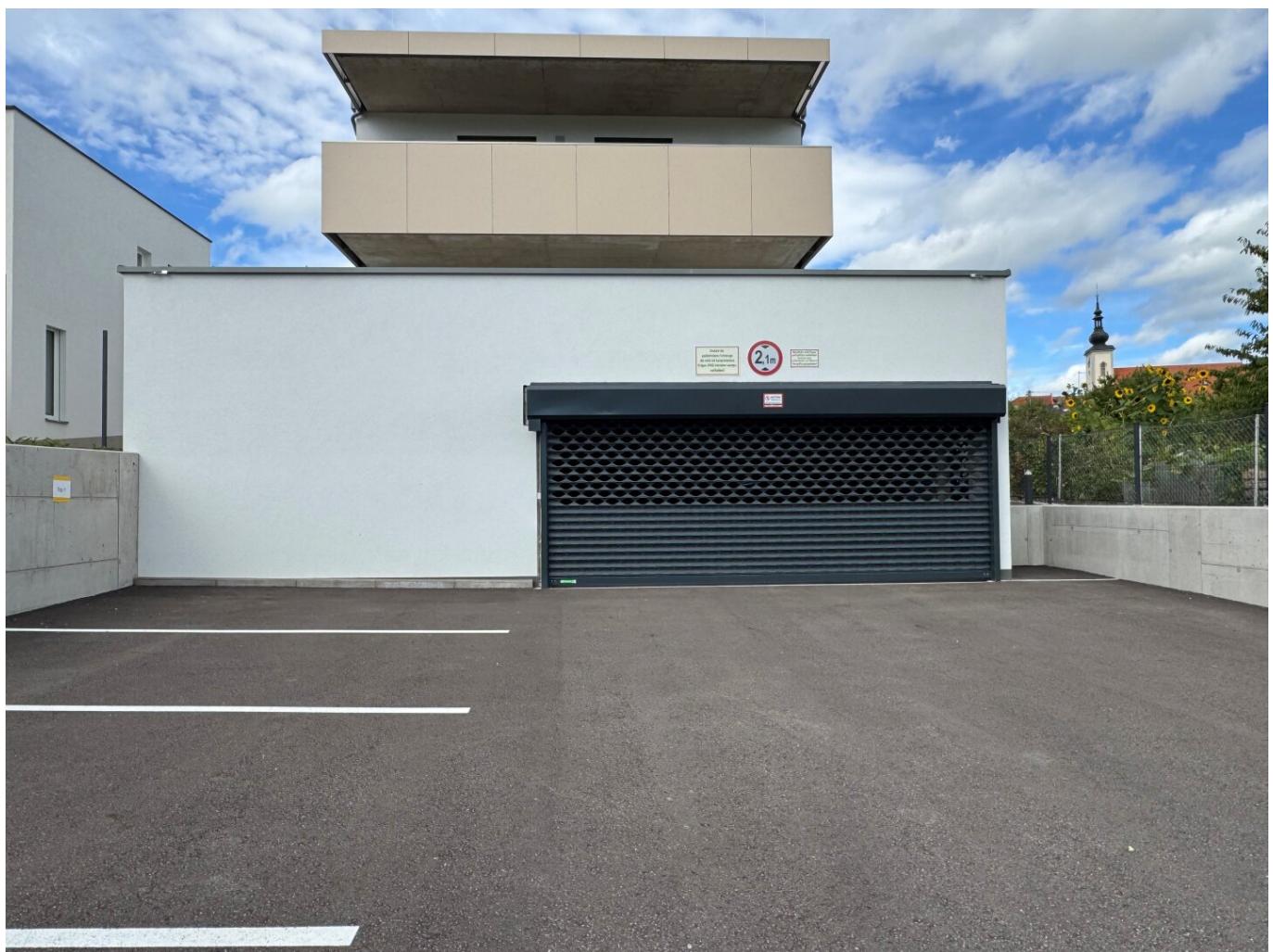












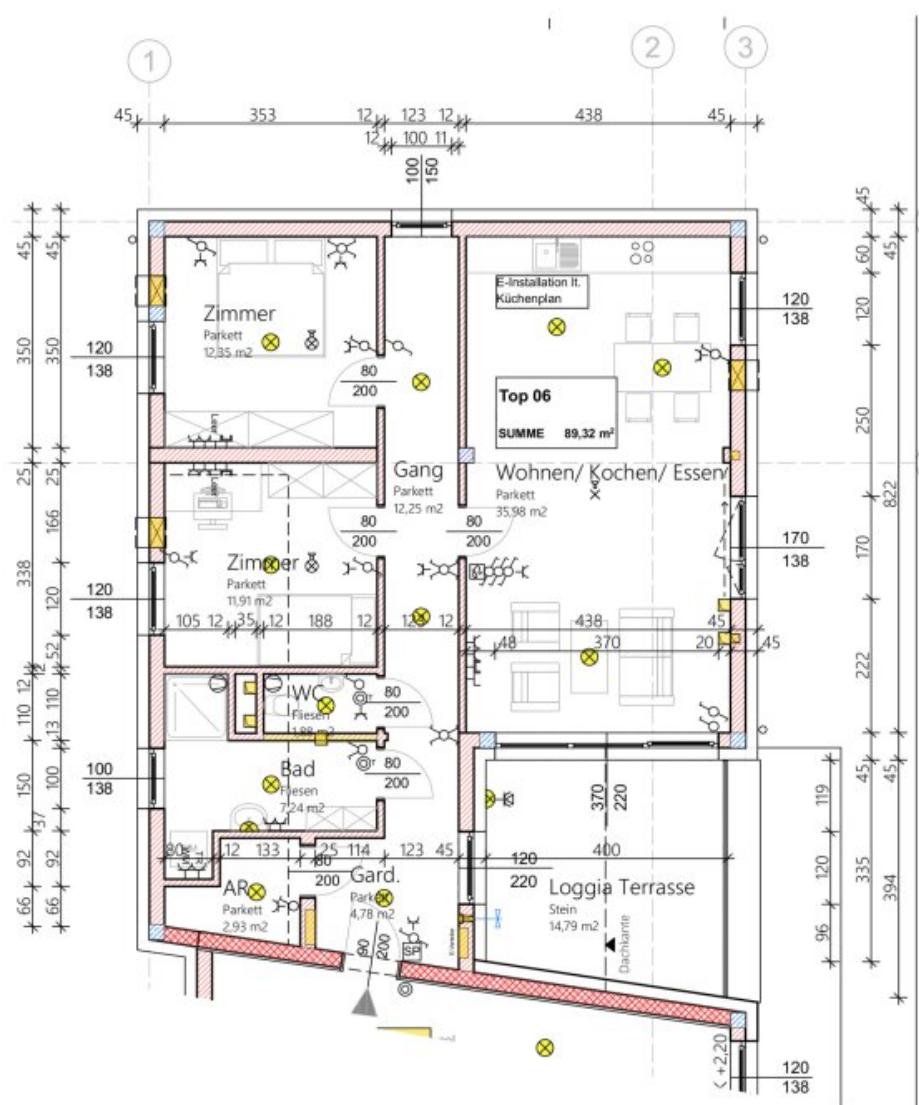
# Vermarktungspläne

OG Top 06

## Top 06: Obergeschoß

WNF: 89,32m<sup>2</sup>  
Loggia/ Terr.: 14,97m<sup>2</sup>

0 1m 5m



	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Serienenschalter
	Steckdose
	Außensteckdose
	Datendose
	TV
	Brandmelder
	Deckenauslass
	Wandauslass
	Taster
	Zeitschalttaster
	Gegensprechanlage
	Thermostat
	Wohnraumlüftung
	Abluft
	Kemperventil

Waldburg BA2



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-111  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

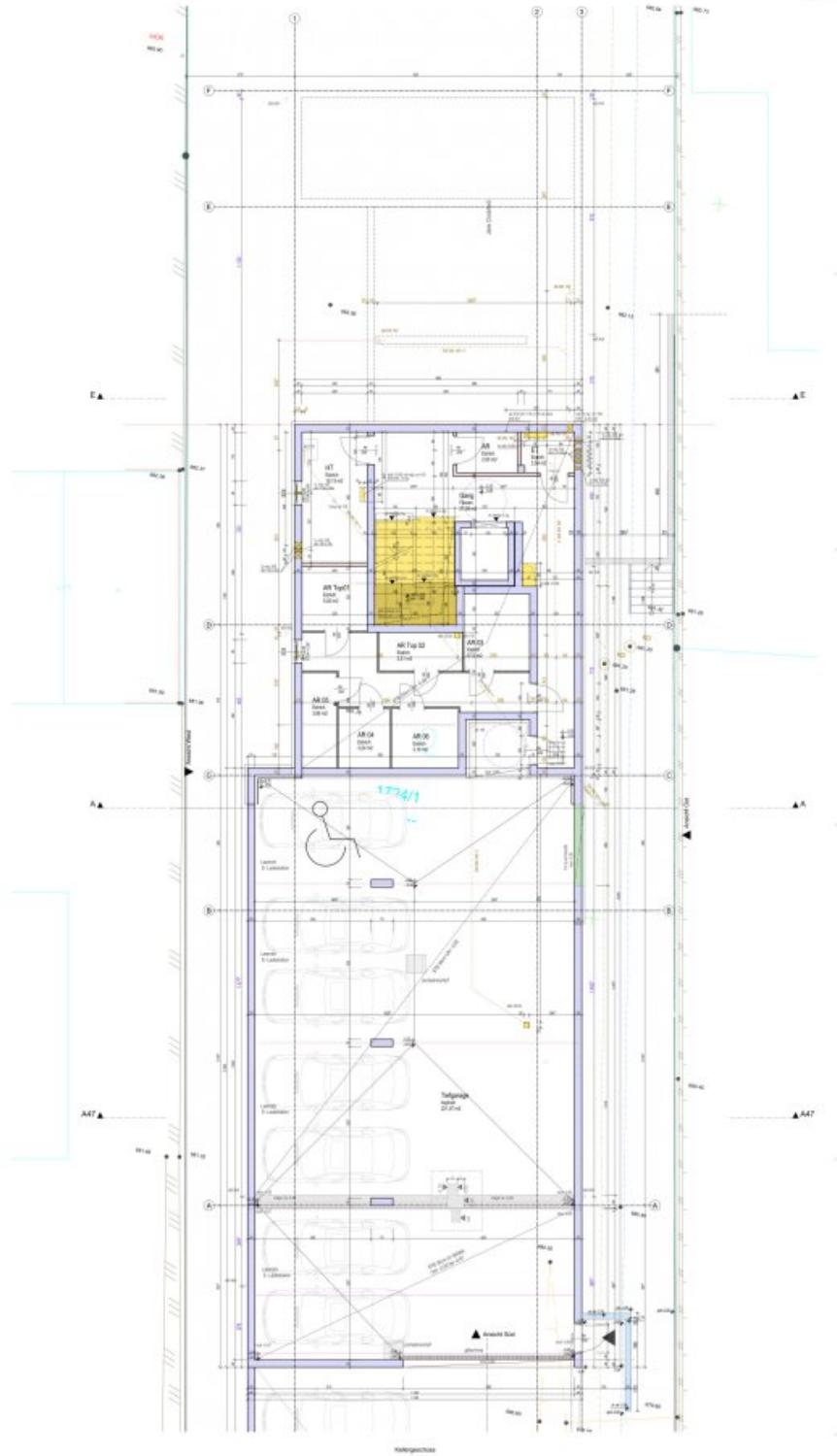
RealGUT Immobilien GmbH

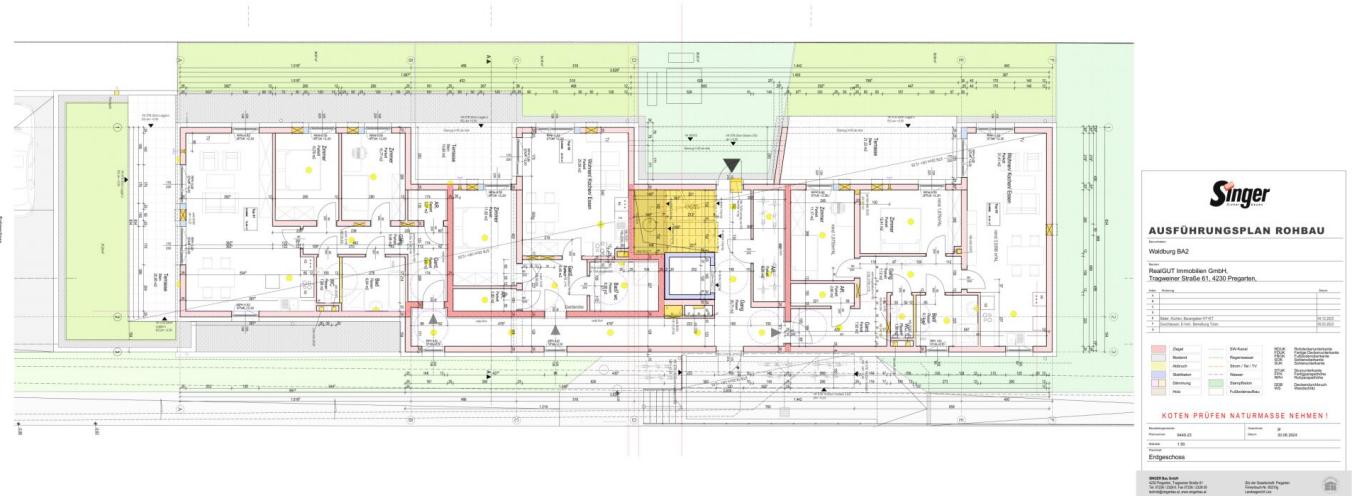
01.04.2024

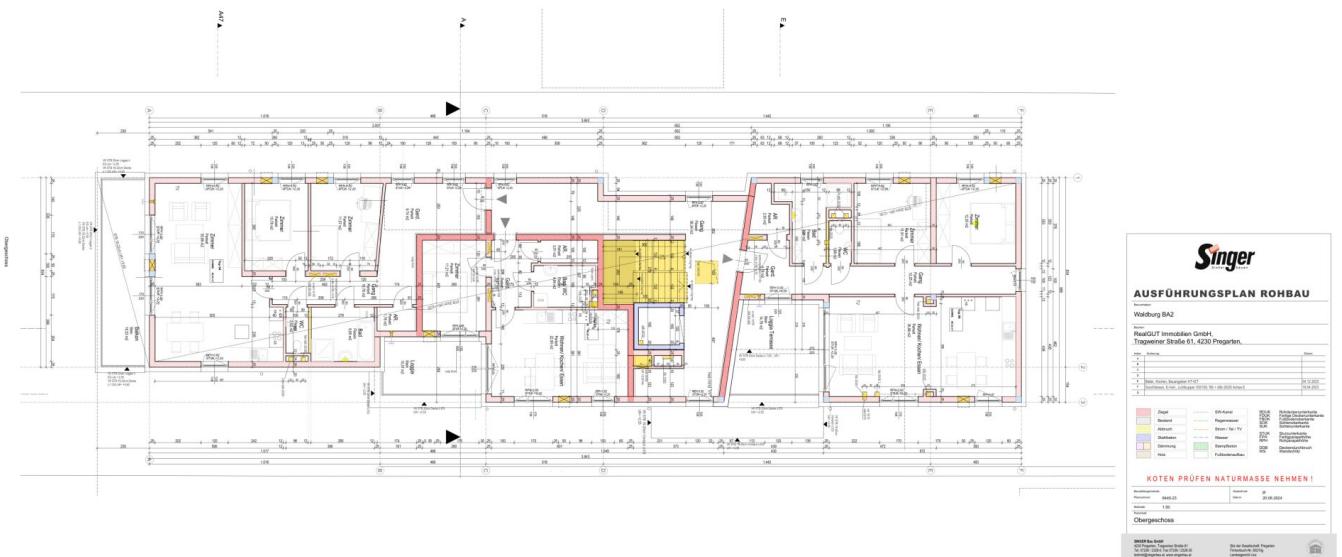
AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU

100 Percent

KOTEN PRÜFEN NATURUMASSE NEHMEN!









# Objektbeschreibung

## WOHNEN IM GRÜNEN II BEREITS BEZUGSFERTIG II NUR MEHR 3 WOHNUNGEN VERFÜGBAR

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Jeder Einheit ist ein **Freistellplatz** und ein **Kellerabteil zugeordnet** sowie Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

### Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg
- großzügige Freiflächen je Wohnung
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

## **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanziertbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

## **Beschreibung Wohnung Top 6 im OG:**

### **Wohnfläche**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN                    35,62 m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia

BAD MIT FENSTER                        7,24 m<sup>2</sup>

WC                                        1,88 m<sup>2</sup>

VORRAUM/GARDEROBE                    17,05 m<sup>2</sup>

ZIMMER                                    11,91 m<sup>2</sup>

ZIMMER                                    12,35 m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM                            2,93 m<sup>2</sup>

**GESAMTE WOHNFLÄCHE                ca. 88,98 m<sup>2</sup>**

**LOGGIA                                ca. 14,83 m<sup>2</sup>**

sowie:

1 KELLERABTEIL                        ca. 4,74 m<sup>2</sup>

## **1 FREISTELLPLATZ**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.