

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



**Objektnummer: 393**

**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:	52,78 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	97,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,18 m <sup>2</sup>
Keller:	3,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Kaufpreis:	218.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

## Ihr Ansprechpartner

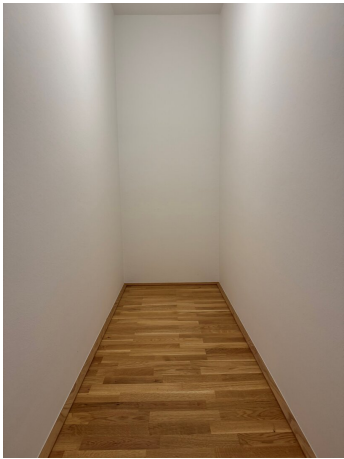


**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

























## EG Top 02

Eigengarten: 34,18m<sup>2</sup>

0      1m      5m















## 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 Zentrums Lage 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 finanzierbar 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 2 im EG:

### Wohnfläche

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN 25,09 m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten

BAD/WC 6,58 m<sup>2</sup>

VORRAUM/GARDEROBE 6,49 m<sup>2</sup>

ZIMMER 11,82 m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten

ABSTELLRAUM 2,80 m<sup>2</sup>

**GESAMTE WOHNFLÄCHE ca. 52,78 m<sup>2</sup>**

**WEST-TERRASSE ca. 10,65 m<sup>2</sup>**

**WEST-EIGENGARTEN ca. 34,18 m<sup>2</sup>**

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,82 m<sup>2</sup>

1 FREISTELLPLATZ

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.