

## **Gartenwohnung Top 03 - Neubauprojekt "STADTHAUS D2" Kirchdorf - Baubeginn erfolgt**



Nicht nur eine Wohnung,  
sondern ein Daheim.

**Objektnummer: 168**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Garten:</b>	21,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	275.400,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.137,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535









## Objektbeschreibung

**ACHTUNG, jetzt schnell sein** und bei Grundriss und Raumaufteilung noch mitgestalten, **nur noch kurze Zeit !!!**

**STADTHAUS D2.** Im schönen Zentrum von Kirchdorf an der Krems entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt, das anspruchsvolles Wohnen mit einer zukunftssicheren Investition vereint. Die Wohnhausanlage umfasst 29 moderne Eigentumswohnungen, zwei attraktive Geschäftslokale und eine Tiefgarage und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine einmalige Kaufgelegenheit. Gerade jetzt ist der Zeitpunkt ideal, um in dieses Projekt zu investieren, denn die aktuell fallenden Zinsen schaffen wieder attraktivere Finanzierungsmöglichkeiten. Die niedrigen Kreditkosten machen den Erwerb einer Immobilie wieder lukrativ und bieten langfristige finanzielle Sicherheit.

Darüber hinaus überzeugt die Lage von Kirchdorf an der Krems durch ihre exzellente Infrastruktur und eine steigende Nachfrage, was eine kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilie erwarten lässt. Neubauten im Zentrum sind eine Rarität und machen dieses Wohnprojekt zu einer wertstabilen Investition, die über Jahrzehnte hinweg an Wert gewinnt. Die Eigentumswohnungen sind flexibel gestaltet und somit perfekt auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zugeschnitten – vom jungen Paar über Familien bis hin zu Kapitalanlegern, die von der nachhaltigen Vermietbarkeit in einer gefragten Wohngegend profitieren.

Zusätzlich setzt das Projekt auf höchste Bauqualität und Energieeffizienz, was die Betriebskosten niedrig hält und einen weiteren Anreiz für künftige Mieter und Käufer darstellt. Die zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss beleben das Wohnumfeld und unterstützen die langfristige Wertentwicklung der Immobilie. Kirchdorf an der Krems bietet mit seiner naturnahen Umgebung und der hohen Lebensqualität zugleich eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einen ruhigen Lebensstil, ohne auf die Nähe zu wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren verzichten zu müssen.

Nutzen Sie die jetzt wieder günstige Zinssituation und sichern Sie sich eine wertstabile Immobilie in einer gefragten Region. Dieses Neubauprojekt in Kirchdorf an der Krems ist nicht nur eine sichere Investition in die Zukunft, sondern bietet auch direkt spürbaren Mehrwert – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### **Gartenwohnung Top 3 / Erdgeschoss (EG)**

Wohnfläche: ca. 58,38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2,5

Loggia/Terrasse: ca. 13,68 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 21,01 m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil

Wohnung Top 3 € 275.400,--

1 KFZ-Frestellplatz € 9.990,--

**Gesamtkaufpreis € 285.390,--**

Der Erwerb des KFZ-Frestellplatzes ist verpflichtend.

**Baubeginn: bereits erfolgt**

**Fertigstellung: Sommer 2026**

Sehr gerne laden wir Sie auch zu einem persönlichen Beratungsgespräch in unser Büro in Wels ein, dabei möchten wir Ihnen das gesamte Projekt vorstellen, Ihre Fragen, eventuelle Sonderwünsche sowie die weiteren Schritte besprechen.

Kontaktieren Sie uns, damit wir einen Termin vereinbaren können! Wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap