

**Moderne Traumwohnung in Waxenberg - Perfekt für Paare!  
2 Zimmer, Terrasse, Tiefgarage und vieles mehr**



**Objektnummer: 5950/3928**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4182 Waxenberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	334.824,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43732 775200



















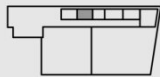


# WOHNHAUS WAXENBERG



## TOP 3 | 1.Obergeschoß

Nutzfläche	59,19m <sup>2</sup>
Terrasse	23,51m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,89m <sup>2</sup>



Erdgeschoß



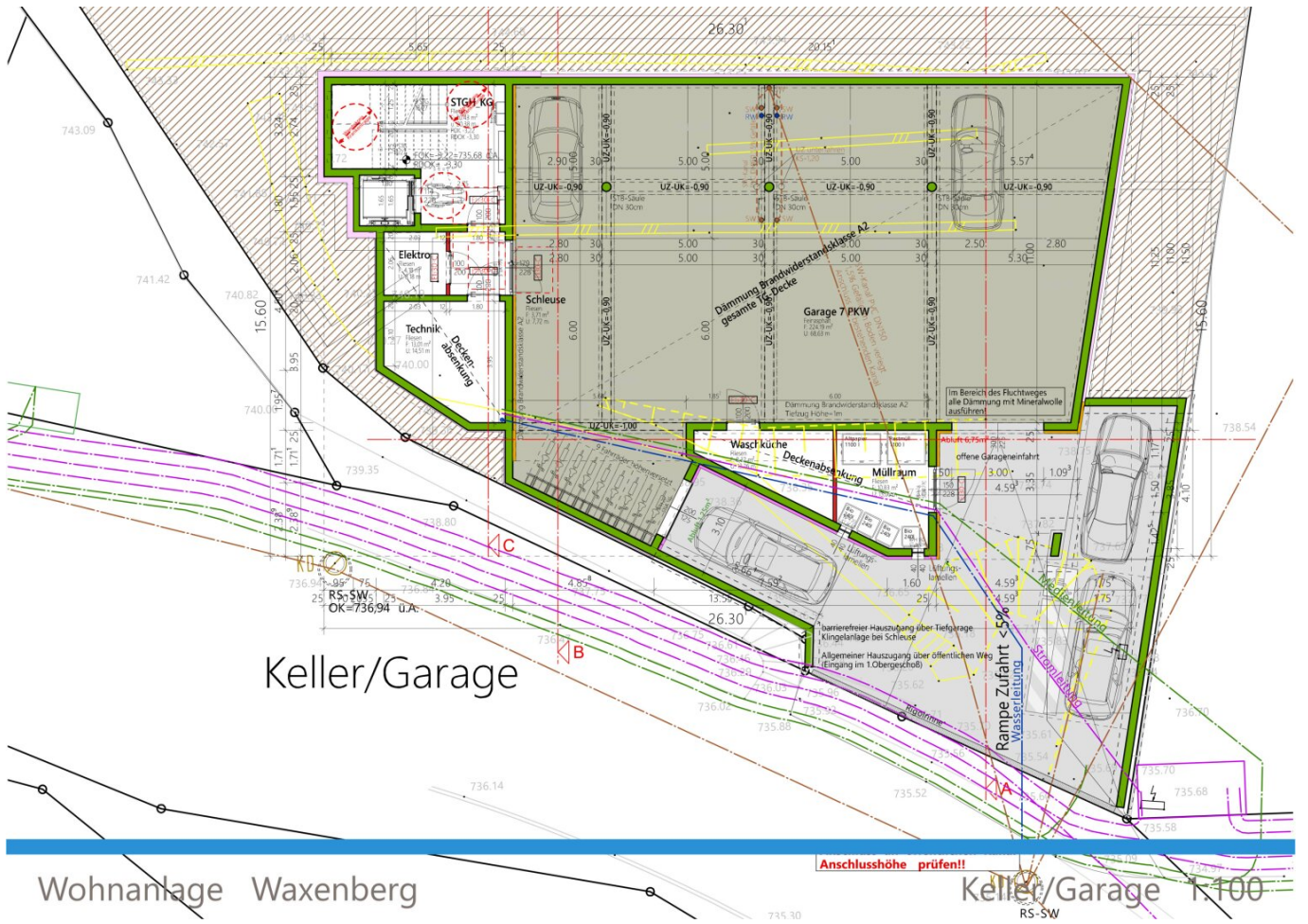
1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
 Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
 Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
 Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe), Änderungen vorbehalten!



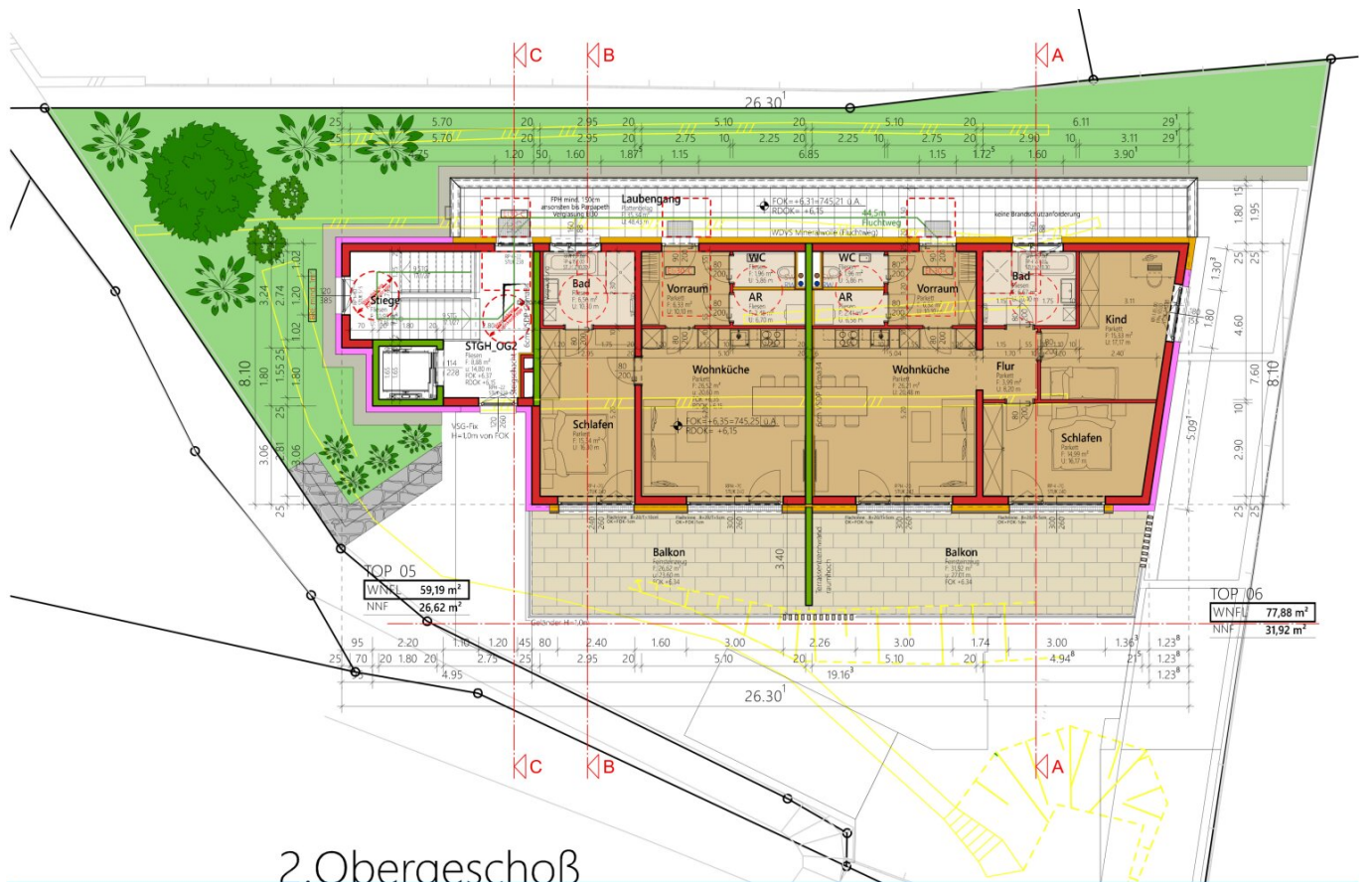
Keller/Garage

Wohnanlage Waxenberg

Anschlusshöhe prüfen!!

Keller/Garage 1:100

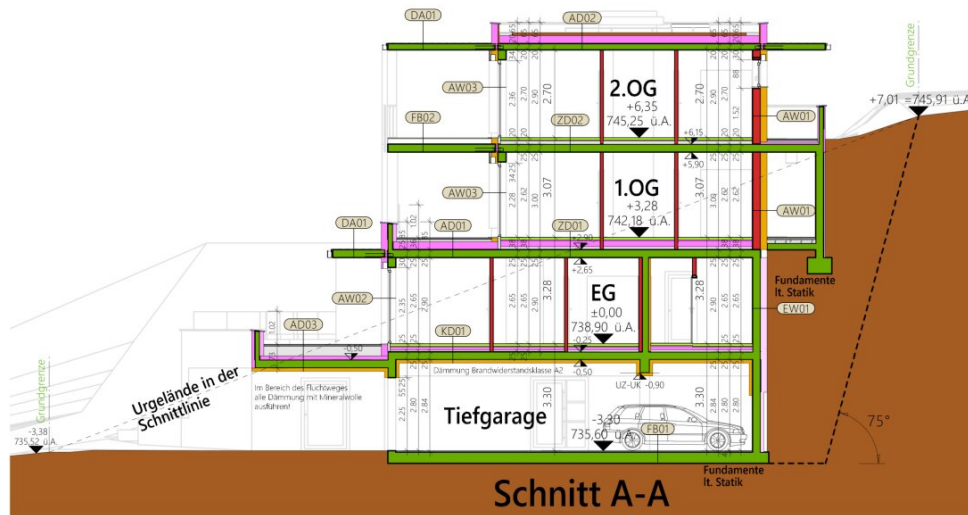




## 2. Obergeschoß

Wohnanlage Waxenberg

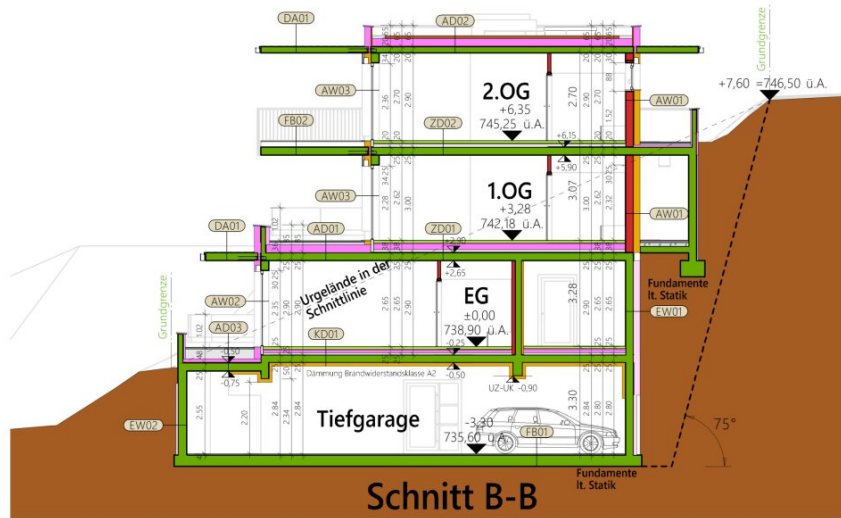
2. Obergeschoß 1:100

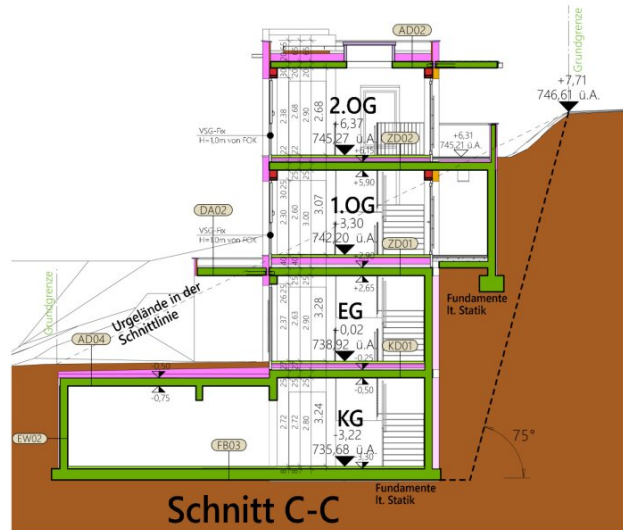


Wohnanlage Waxenberg

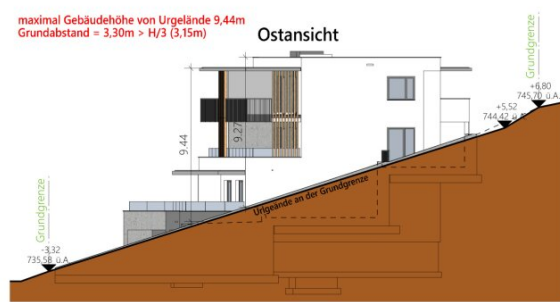
Schnitt A-A 1:100











# Objektbeschreibung

## **Moderne Traumwohnung in Waxenberg - Perfekt für Paare! 2 Zimmer, Terrasse, Tiefgarage und vieles mehr**

Sie sind auf der Suche nach einer traumhaften und barrierefreien Wohnung in ruhiger Lage, die dennoch alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens bietet? Dann ist diese Etagenwohnung in Waxenberg, genau das Richtige für Sie! Die 59,19 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre idyllische Lage mitten in der Natur. Die Wohnung verfügt über 2 geräumige Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die offene Wohnküche lädt zum gemütlichen Beisammensein ein und bietet gleichzeitig genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Ein absolutes Highlight ist die großzügige Terrasse, auf der Sie die Sonnenstunden in vollen Zügen genießen können. Hier können Sie sich entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Für Ihr Fahrzeug steht ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen.

### **Raumaufteilung**

-Vorraum - Bad- separate Toilette - Abstellraum - Wohn/Ess/Küche - Schlafzimmer- Terrasse

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Gemeinde Waxenberg in Oberösterreich. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist Teil einer Etagenwohnung. In der direkten Umgebung befinden sich eine Schule sowie eine Bushaltestelle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren Wohnhäusern und Grünflächen. In der näheren Umgebung gibt es auch Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).



Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap