

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



**Objektnummer: 390**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,69 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	174,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	73,96 m <sup>2</sup>
Keller:	5,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













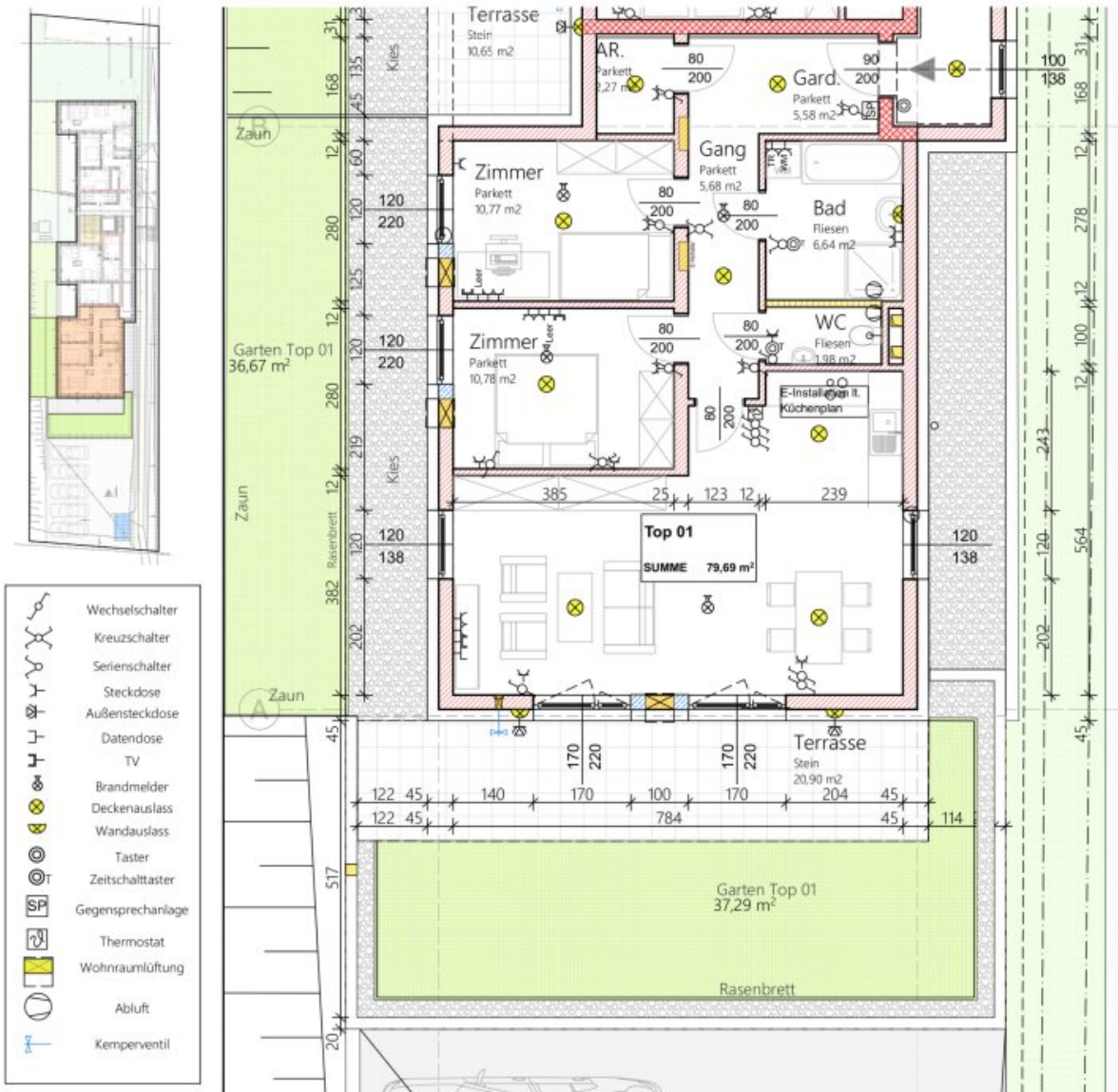
# Vermarktungspläne

EG Top 01

## Top 01: Erdgeschoss

WNF: 79,69m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 20,90m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 73,96m<sup>2</sup>

0 1m 5m



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

Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
 4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
 Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1  
 technik@singerbau.at, www.singerbau.at

01.04.2024











## Objektbeschreibung

### WOHNEN IM GRÜNEN II ROHBAU FERTIGGESTELLT II ÜBERGABE CIRCA FRÜHJAHR 2025

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wird 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 wird 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 wird bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

**Etwaige Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang)** können noch berücksichtigt werden (sofern bautechnisch durchführbar).

Jeder Einheit wird ein Kellerabteil zugeordnet und Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) sowie Frestellplätze (€ 5.000.-- 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 1 im EG:**

#### **Wohnfläche**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	35,99 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten
BAD	6,64 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>

VORRAUM/GARDEROBE		11,26 m <sup>2</sup>
ZIMMER		10,78 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten
ZIMMER		10,77 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten
ABSTELLRAUM		2,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>79,69 m<sup>2</sup></b>
<b>SÜD-WEST-TERRASSE</b>	<b>ca.</b>	<b>20,90 m<sup>2</sup></b>
<b>SÜD-WEST-EIGENGARTEN</b>	<b>ca.</b>	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>
sowie:		
1 KELLERABTEIL	ca.	5,02 m <sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.