

## Sonnenverwöhnte Eigentumswohnung mit Balkon und Fürst-Küche in Neuhofen an der Krems zu verkaufen



**Objektnummer: 6674/154**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4501 Neuhofen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

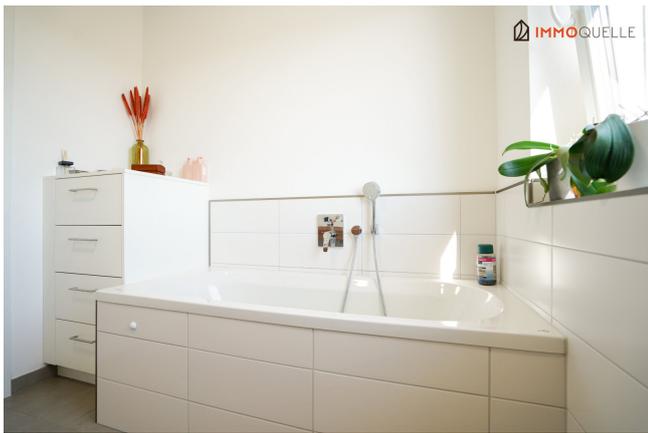


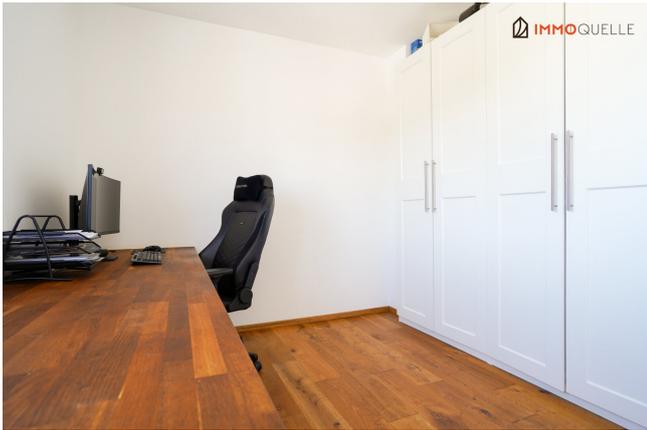
**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Vorhdorferstraße 64  
4643 Pettenbach





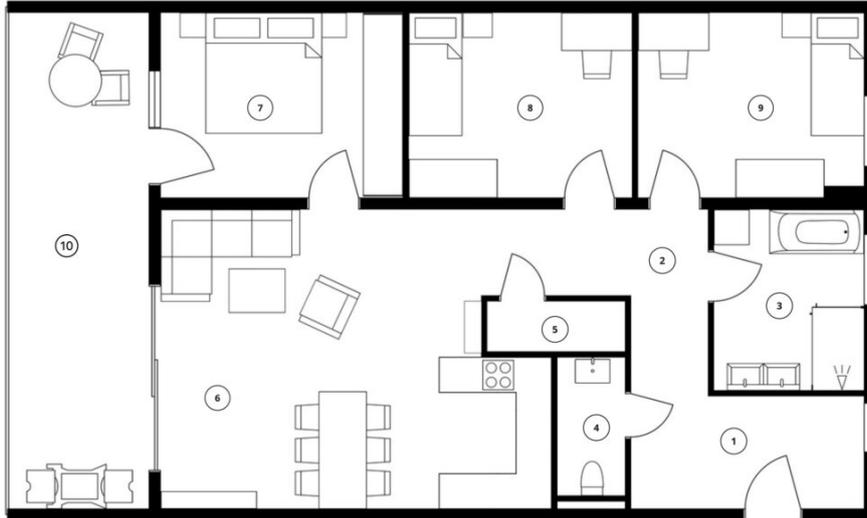








## Eigentumswohnung



## Leben in *Balance*



Adresse: Kremstalstraße 26, 4531 Neuhofen

01	VORRAUM	5,78 m <sup>2</sup>
02	DIELE	5,59 m <sup>2</sup>
03	BAD	7,45 m <sup>2</sup>
04	WC	2,09 m <sup>2</sup>
05	AR	2,24 m <sup>2</sup>
06	WOHNEN & ESSEN	29,83 m <sup>2</sup>
07	SCHLAFEN	13,55 m <sup>2</sup>
08	KINDERZIMMER	11,06 m <sup>2</sup>
09	KINDERZIMMER	11,10 m <sup>2</sup>
10	BALKON	18,96 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 88,69 m<sup>2</sup>

Stand: **September 2024**

Verkauf:



Vorchdorfer Straße 64, 4643 Pettenbach  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## Objektbeschreibung

### Sonnenverwöhnte Eigentumswohnung mit Balkon und Fürst-Küche in Neuhofen an der Krens zu verkaufen

Diese wunderschöne Wohnung im zweiten Stock eines Neubaus scheint alle Wünsche des **modernen Landlebens** im suburbanen Raum gleichzeitig erfüllen zu wollen: **Zeitgemäßes Design mit genügend Platz** für zwei Kinderoder Arbeitszimmer, zwei Tiefgaragenplätze, Aufzug, hochwertige Innenausstattung, schnelles Glasfaser-Internet, ein grüner Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz und sogar eine Photovoltaikanlage. Was will man mehr?

Direkt an der zentralen Kremstalstraße gelegen, betreten Sie eine äußerst gepflegte und saubere Wohnanlage in einer angenehmen Nachbarschaft. Hier kann man die Kinder auch mal mit gutem Gewissen für ein paar Minuten aus den Augen lassen. Treten Sie ein in Ihr neues und vor allem sicheres Zuhause! Schon nach wenigen Schritten durch die Wohnung genießen Sie die helle, angenehme Wärme. Denn die Sonne lässt Sie nicht mehr los: Die Morgensonne scheint Ihnen im Bad ins Gesicht und auf dem Weg zur Arbeit in den Flur. Die Mittagssonne wärmt Ihren Balkon zum Entspannen, und die goldene Abendsonne kann man gemeinsam als Familie im Wohnzimmer genießen. So lässt sich jede Jahreszeit aushalten, auch der Herbst und Winter!

Beim Überschreiten der Schwelle fällt der Blick jedoch zuerst auf die schicken, modern-grauen Fliesen, die außerhalb des Eingangsbereichs und der Bäder nahtlos in den geklebten und kräftig-lebendig geölten **Eichenparkettboden** übergehen. Dank der Fußbodenheizung, zusätzlich zur Fernwärme, kann man auch im Winter mit warmen Füßen den Wohnbereich betreten, das zeitlos-moderne Herzstück dieser Wohnung!

Hier spielt sich der Alltag ab - und hier können Sie Ihre kulinarischen Vorlieben kompromisslos ausleben. Denn die Fürst-Einbauküche ist mit **hochwertigen Geräten von Miele** ausgestattet (Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank). Hören Sie schon das zufriedene Lachen Ihrer Lieben? Ob für den ersten Espresso am Morgen oder das gemeinsame Grillen am Abend – vom Balkon aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick mit viel Privatsphäre, während die **ferngesteuerten Markisen** von Pumberger Sonnenschutz bei praller Sonne für schattige Stunden sorgen. Auch das Elternschlafzimmer hat einen Zugang!

Das Bad ist ein moderner Wellnessraum in Grau, Weiß und Braun, mit begehbarer Dusche UND Badewanne, einem vom Tischler eingebauten Schrank und modernsten Armaturen. Auf diese Dusche freut sich jeder! Gemauerte Wände sorgen hier und überall ganz nebenbei für einen hervorragenden Schallschutz. Ihre Waschmaschine kann hier oder im Abstellraum angeschlossen werden und nutzt die **zentrale Wasserenthärtungsanlage**.

Auch energetisch ist dieses Objekt ein Traum. Sie profitieren von den beheizten Wohnungen

über und unter Ihnen sowie der 3-fach-Verglasung. Die **Photovoltaikanlage** deckt einen großen Teil vom Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume. Aber das ist noch lange nicht alles: Ein weiterer Abstellraum im Keller, eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum und ein optisch ansprechender und sauberer Müllraum warten auf Sie.

Mit diesem Schmuckstück sind Sie ideal **im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr** gelegen, wohin Sie mit dem Auto über die Autobahnauffahrt jeweils nur 20 Minuten brauchen. Zu Fuß erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Volks- und Hauptschule. Auf dem Weg dorthin begegnen Sie vielen jungen Familien und genießen das freundliche und lebendige Treiben auf den Straßen. Denn hier grüßt man sich noch!

**Land und Stadt in Harmonie** - dafür sorgt die grüne Natur an der Krems. Leben im Einklang mit Bergen und Flüssen, schwimmen, laufen und radeln nach Lust und Laune - oder natürlich der Tennisplatz oder das Fitnesscenter.

**Sie haben Interesse an dieser Wohnung? Sehr gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!**

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

-----

## **Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer [0660 7056199](tel:06607056199) erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap