

**Neubauwohnung in Schleißheim/ Farnholz -  
Erdgeschosswohnung TOP 2 mit Eigengarten/TGP  
inklusive**



**Objektnummer: 6244/462**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	308.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

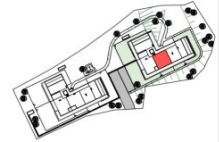
## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels





**Wohnen**  
am Farnholz

TOP 1.2  
ERDGESCHOSS

A3 | M 1:100

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht maßgebend. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbearbeitung. Wohnnutzflächenanzahl +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

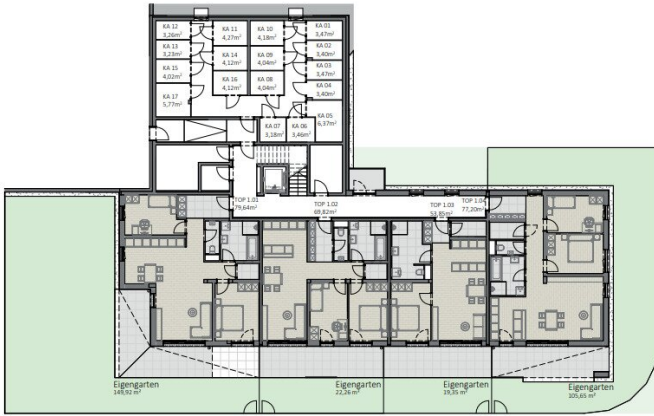
**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

e

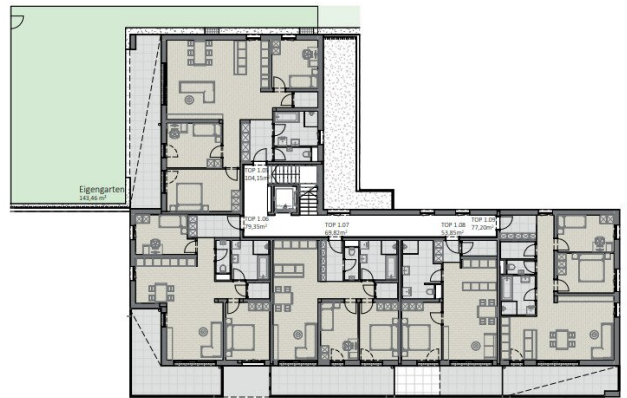


# GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



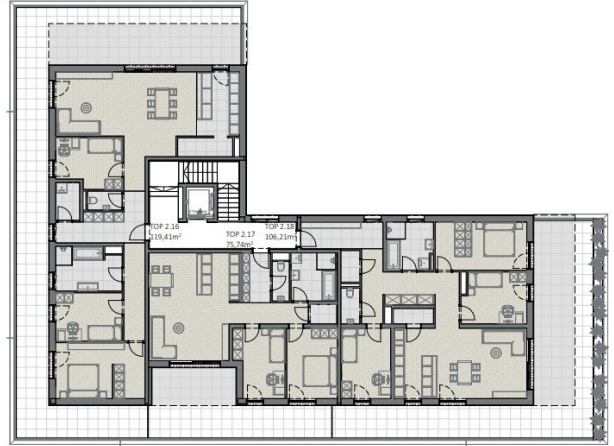
e

GESCHOSSPLÄNE

2. Obergeschoß



Dachgeschoß



e



**Wohnen**  
am Farnholz

**TIEFGARAGE**  
HAUS 1 und 2

A3 | M kein Maßstab

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht auszuführen. Statistische, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbearbeitung. Wohnnutzflächenanzahl +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Ausführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT





**Wohnen**  
am Farnholz

LAGEPLAN

A3 | M 1:500

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände und lediglich ein Einrichtungsgegenstand des Planes sind nicht maßstabgetreu. Statistische, konstruktive, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbänke sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbekanntmachung. Wohnnutzflächenmehrfach  $\pm 3\%$  Gartenanteile, Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT





## Objektbeschreibung

Die südlich ausgerichtete **Erdgeschosswohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von 69,55m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Terrasse mit 19,41m<sup>2</sup>, ein eigener Garten mit 22m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und 1 Tiefgaragenplatz inklusive!**

**Unsere Topausstattung:** Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach, kontrollierte Wohnraumlüftung, Deckenkühlung in den DG-Wohnungen, großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Räume, elektrisch bedienbare Außenraffstores, Glasfaserinternet im Haus, Videogegensprechanlage, großzügige Loggien und Terrassen, hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Paketabgabestation, Errichtungen mit regionalen Betrieben und Handwerkern uvm.

**FINANZIERUNGSTIPP!** Durch unsere Partnerbank bieten wir unseren Kunden **TOP-Konditionen mit einem Fixzins von durchschn. rd. 2,8% auf 35 Jahre, nur 10% Eigenkapital, keine Darlehensobergrenze** bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Infos zu weiteren verfügbaren Wohnungen können Sie auf unserer Homepage finden.**

**Kontakt Daten: [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105, Stefan Schmiedseder: 0699/17 204 805**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <175m

Apotheke <175m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <425m

Universität <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <325m

Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap