

**Neubauwohnung in Schleißheim/ Farnholz - Wohnung  
1.OG/TOP 6 mit großer Loggia/2 TGP inklusive**



**Objektnummer: 6244/466**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Schleißheim                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 79,08 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,75                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



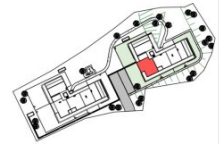
**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 69910639105







**Wohnen**  
am Farnholz

TOP 1.6  
OBERGESCHOSS 1

A3 | M 1:100

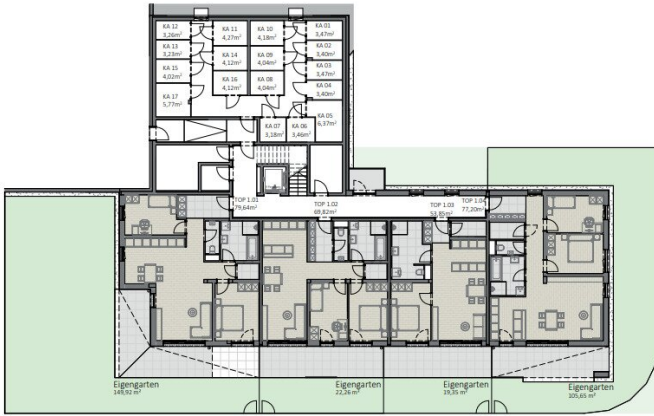
e

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht auszulegen. 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 Ausstattungsbekreibung. Wohnnutzflächen toleranz +/- 3% Gartenanteile, Böschungsanteile-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

# GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



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 Planers 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 südwestlich ausgerichtete Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 79,08m<sup>2</sup>, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Loggia mit 22,32m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und 2 Tiefgaragenplätze 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.**

**Kontaktaten: office@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 <2.575m  
Apotheke <2.475m  
Klinik <3.125m  
Krankenhaus <3.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m  
Kindergarten <100m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.650m  
Bäckerei <1.175m  
Einkaufszentrum <2.425m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <1.725m  
Post <2.025m  
Polizei <2.150m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <3.075m  
Bahnhof <3.650m  
Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap