

# Herkules



**Objektnummer: 3297**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremstalstraße 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	137.000,00 €
Betriebskosten:	158,67 €
Heizkosten:	48,01 €
USt.:	25,47 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Instandhaltung 81,24 € monatlich

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Reinhard Diwald

»

## Herkules

Ihr persönliches Trainingslager in luftiger Höhe!

«



Sofortbezug



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

## Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden eine **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

A smiling couple holding fans of Euro banknotes, with a thought bubble above them showing a house and a tree.

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**





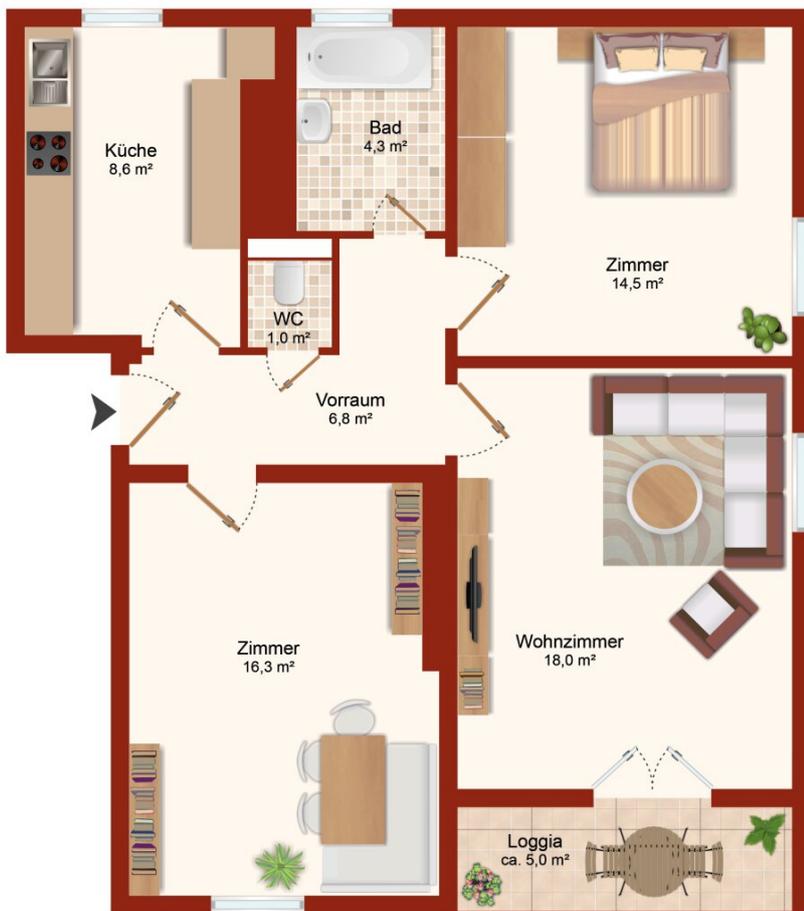
Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Reinhard Diwald**

+43 664 111 51 47

rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



70 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Zimmer	5 m <sup>2</sup> Loggia
---------------------------------	-------------	----------------------------

**Top 12**  
Kremstalstraße 32  
4501 Neuhofen an der Krens



- 4. OG
- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG
- EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

> Neuhofen | Wohnung | Kaufen <

## Ihr persönliches Trainingslager in luftiger Höhe!

Diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss (ohne Lift) ist ideal für alle, die ein Zuhause suchen, das Ihre Fitnessziele aktiv unterstützt. Sie erhalten gratis Treppen-Workouts und genießen dabei den besonderen Ausblick auf Ihre sportlichen Erfolge!

### Details der Wohnung:

- **2 geräumige Schlafzimmer** – schaffen Sie Platz für sich und Ihre Liebsten oder nutzen Sie die Zimmer als Homeoffice.
- **Tageslichtbad mit Badewanne** – lassen Sie die Muskeln nach dem Workout im warmen Bad entspannen.
- **Separate Küche** – ideal für Hobbyköche und alle, die frische Mahlzeiten lieben.
- **Gemütliche Loggia** – genießen Sie Ihre wohlverdienten Pausen im Freien, ohne das Haus zu verlassen.

Ein weiteres Plus: **Umstellung auf umweltfreundliche Fernwärme** ab Frühjahr 2025 – die Arbeiten laufen bereits!

Diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Fitness und Gemütlichkeit.

### Lage

Die ländliche Umgebung kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur wird Sie begeistern.

Der Eurospar ist nur einen Steinwurf entfernt, ein Kindergarten sowie die Mittelschule befinden

sich in unmittelbarer Nähe.

Für entspannte Spaziergänge oder Joggingrunden stehen Ihnen die malerischen Wege entlang der Krems zur Verfügung.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.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 <125m

Apotheke <500m

Klinik <725m

**Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <7.025m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <1.050m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <375m

Autobahnanschluss <5.550m

Bahnhof <950m

Straßenbahn <9.425m

Flughafen <8.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap