

# Tolle 4-Zimmer Balkonwohnung - TOP 5 - SCHLÜSSELFERTIG!



**Objektnummer: 5576/3270**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4720 Kallham
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Pessl**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 699 11332223





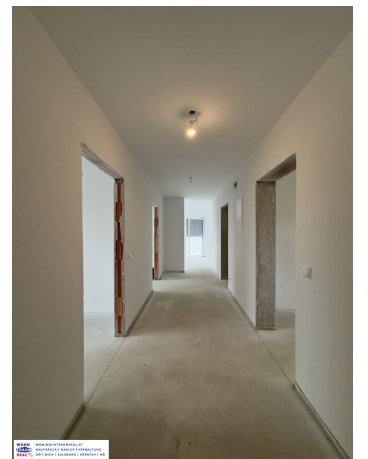




WOHN [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUTÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL ESTATE | WIEN | SALZBURG | GAKENTEN | NO



WOHN [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUTÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL ESTATE | WIEN | SALZBURG | GAKENTEN | NO



WOHN [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUTÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL ESTATE | WIEN | SALZBURG | GAKENTEN | NO



















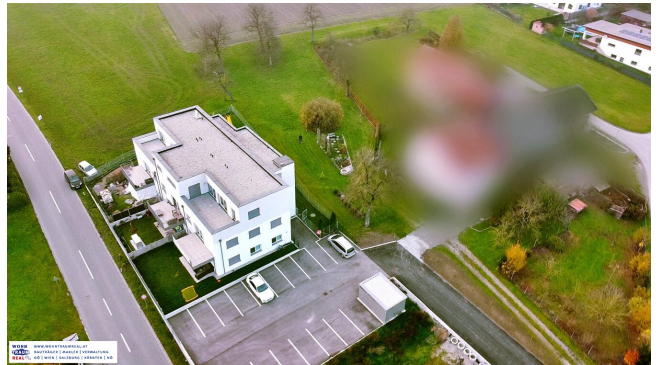




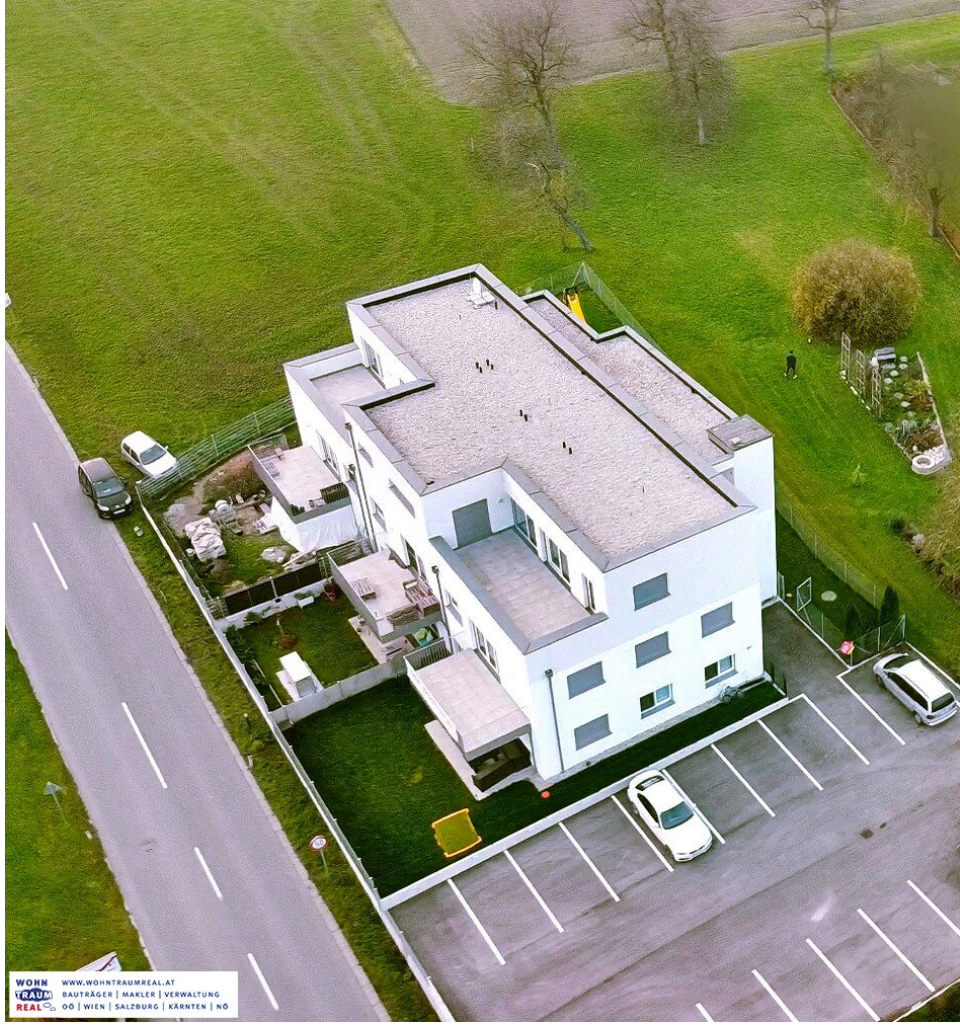














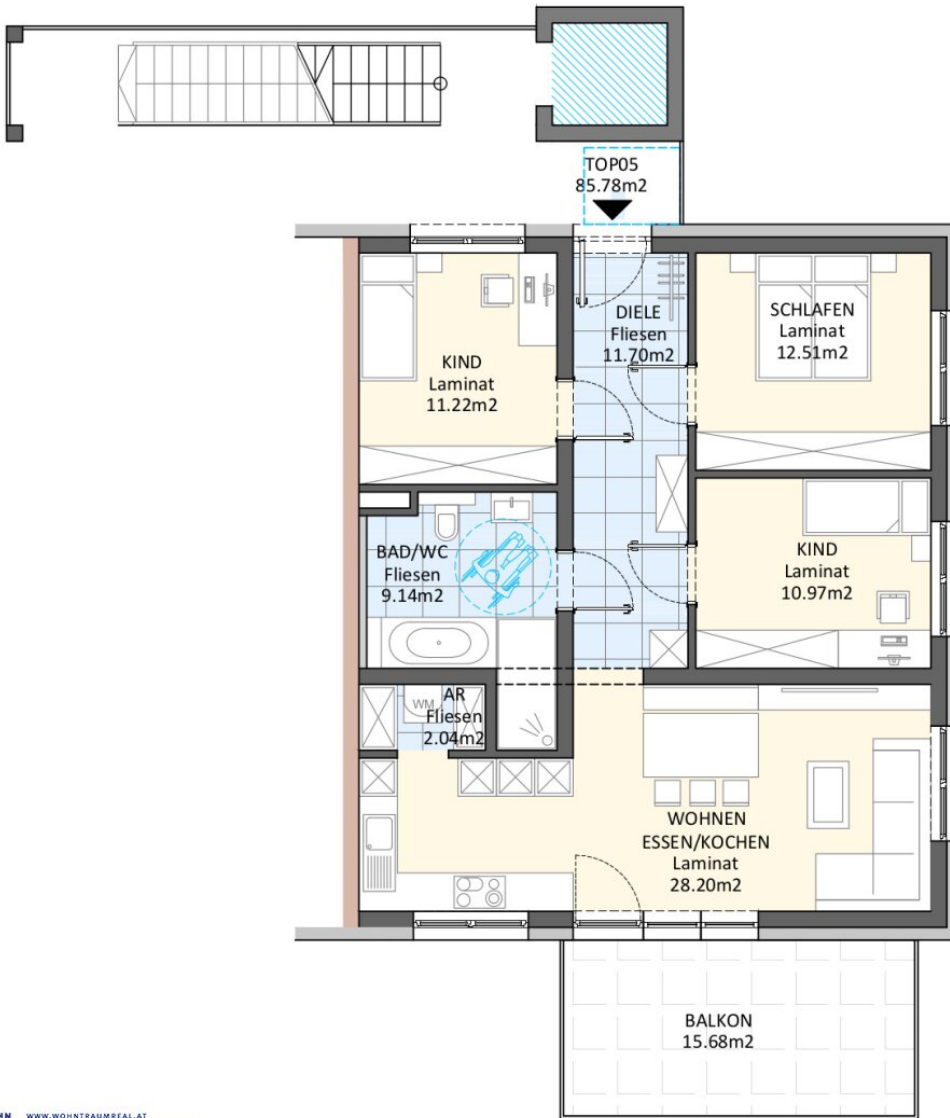














## OBERGESCHOSS

TOP 6 & 7



Top 6 86,69 m<sup>2</sup>

Top 7 100,15 m<sup>2</sup>





WORN [www.worntraedereal.at](http://www.worntraedereal.at)  
 RAUFTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
 REAL AG WIEN | SALZBURG | KRANKEN | NW

## ERDGESCHOSS

TOP 3 - 5



## Objektbeschreibung

### **DACHGESCHOSS-Wohnungen Neumarkt Wohnen mit Stil und Privatsphäre**

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck in unserem [>>> Video auf Youtube <<](https://youtu.be/6pq2liFZrWk) ( <https://youtu.be/6pq2liFZrWk> )

**Zwei DG-Wohnungen mit großen Dachterrassen** und eine freie **Balkon-Wohnung im 1. Stock** versprechen **modernes Wohnen mit Stil** und viel Gestaltungsfreiraum. Die Dachterrassen bieten bei schönem Ausblick und viel Platz auch Abschottung und Privatsphäre. Freuen Sie sich z.B. auf ausgedehnte Grillfeiern mit genug Platz für Freunde und Familie. Die kompakte Wohnanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten liegt am Rande von Feldern und Wiesen und ist nordseitig von nur wenigen Einfamilienhäusern benachbart. Der ebenfalls dort gelegene Gemeinschaftsspielplatz bietet einen schönen Ausblick und viel Freiraum für Kinder.

#### **Architektur und Ausstattung**

Die Wohnhausanlage wird durch stufenlose Zugangswege von den ostseitigen Parkplätzen erschlossen. Ein moderner Personenaufzug ermöglicht den **barrierefreien Zugang** zu allen Wohnungen.

Durch ihre Raumaufteilung und Raumanordnung eignen sich diese Wohnungen sowohl für Pärchen als auch Familien mit Kindern. **Zusätzlicher Stauraum** wird durch den im Keller befindlichen, allgemeinen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und die Kellerabteile gewährleistet. Die Wohnungen werden **schlüsselfertig übergeben**.

#### **Lage und Anbindung**

Die zentrale Lage nahe dem Zentrum von Neumarkt bedeutet Wohnen und Leben in einer angenehm ländlichen, dabei aber perfekt angebotenen Lage, die auch infrastrukturell keine Wünsche offen lässt. Der nur 5 Gehminuten entfernte Marktplatz von Neumarkt im Hausruckkreis bietet Geschäfte und Gastronomie jeglicher Art. Die leicht erhabene Hanglage im Grünen ermöglicht eine südliche Ausrichtung der Balkone und Terrassen mit viel Sonnenlicht. Auf nord-westlicher Seite ist die Anlage umgeben von Wiesen und Feldern und wenigen Nachbarhäusern. Der Marktplatz Neumarkt liegt nur 5 Gehminuten entfernt, genauso wie der ÖBB Bahnhof Neumarkt-Kallham. **Mit dem Fahrrad zum Bahnhof benötigt man sogar nur 2 Minuten**, ein Auto ist hier zum Leben also nicht zwingend notwendig, denn die öffentliche Verkehrsanbindung ist einwandfrei. Die Lage an der L1202 mit rascher Auffahrt zur B137 ergibt auf für Autofahrer eine perfekte Anbindung (Entfernungen: Ried 20 Min., Wels 30 Min., Linz 50 Min.). Die Orte Neumarkt und Kallham warten mit guter Infrastruktur hinsichtlich



Einkauf, Schulen und gesundheitlicher Versorgung auf. In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich außerdem viele große Betriebe und eine hohe Arbeitsplatzdichte.

## **TOP 5: 4-Zimmer Wohnung mit Balkon - SCHLÜSSELFERTIG**

**Diese tolle Balkonwohnung** bietet mit 4 Zimmern genug Platz für eine Familie mit 2 Kindern. Moderne, durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Rückzug in gemütlichen Zimmern sowie einen großen, offenen Wohn-Essbereich mit Balkonzugang. Zu einem TOP-Preis von € 299.000 **SCHLÜSSELFERTIG**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <7.500m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap