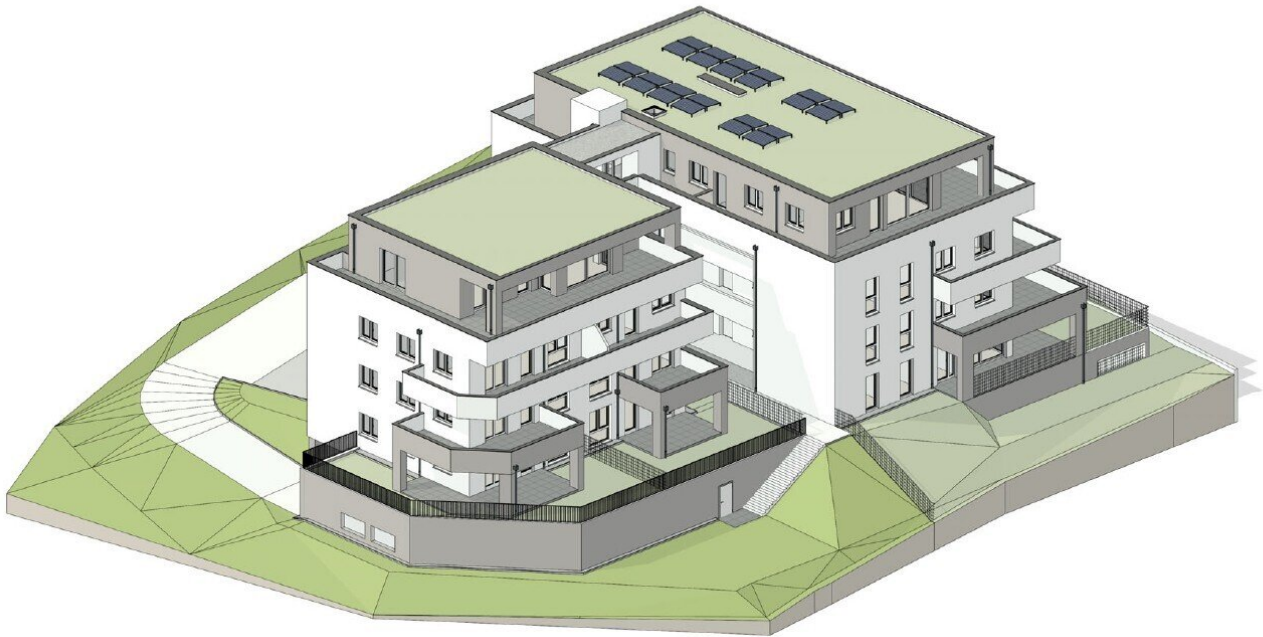


**Jetzt Eigentumswohnung in Bestlage sichern! - Wir freuen  
uns auf Sie!**



**Objektnummer: 4417/503**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenhausweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	410.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



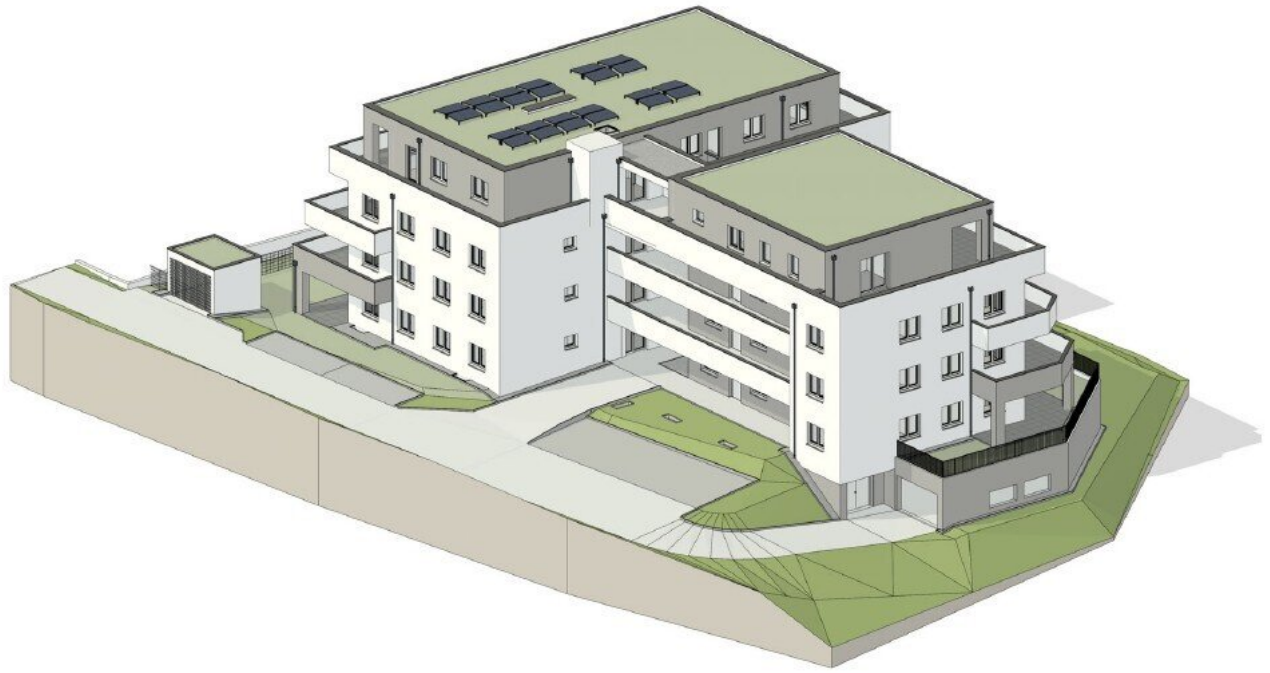
### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











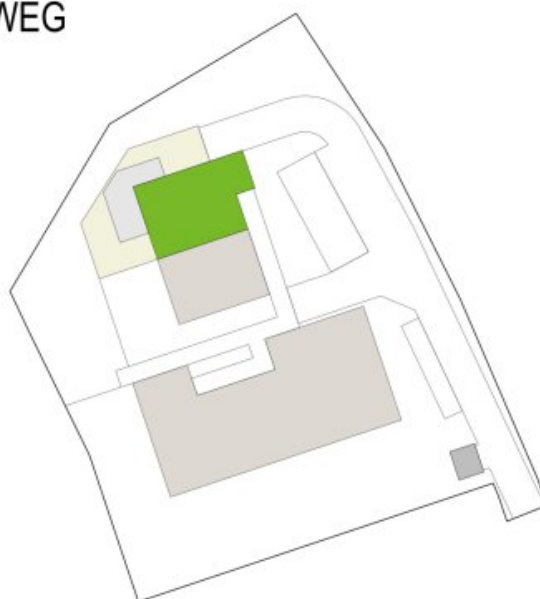


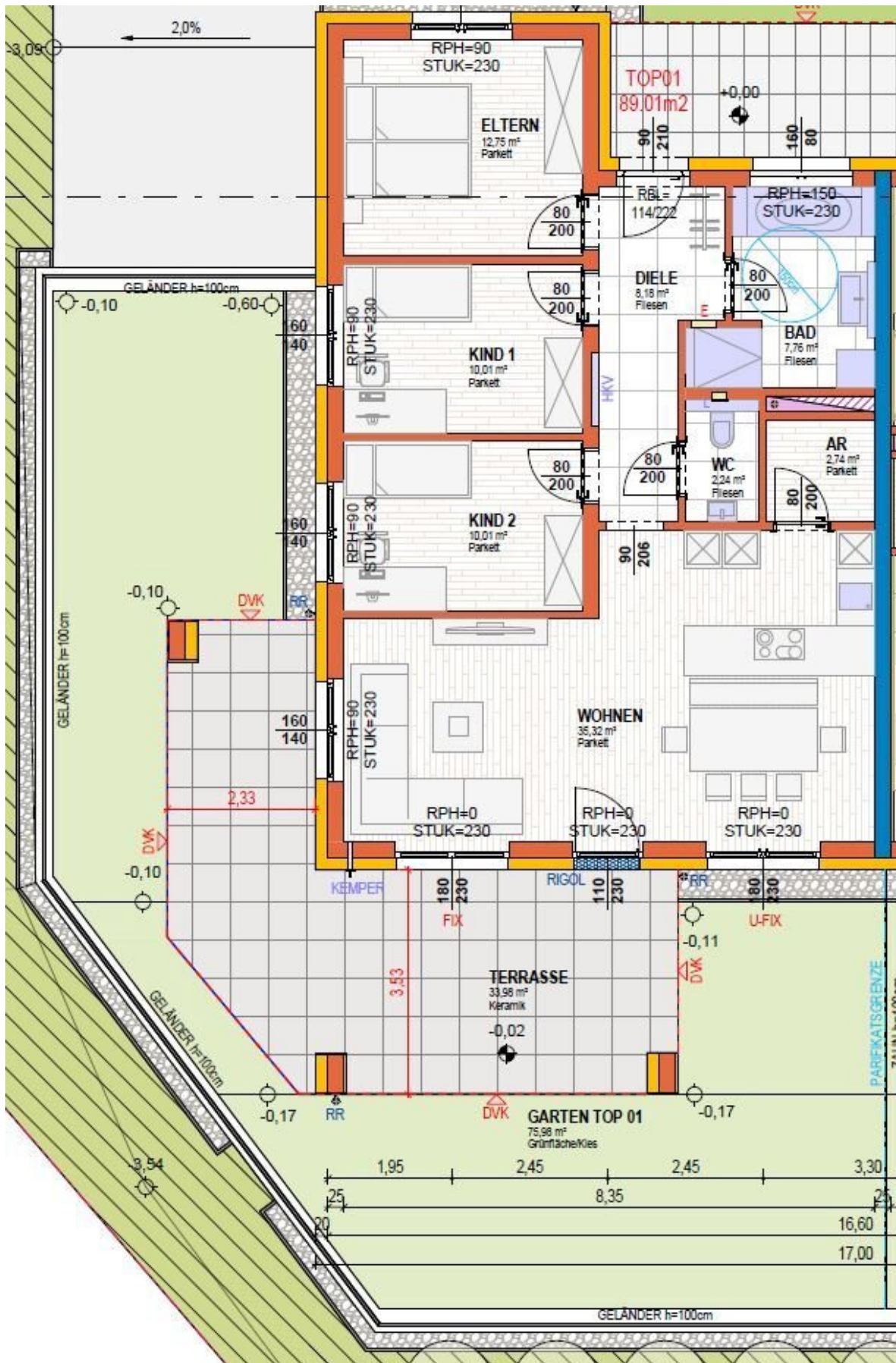


# PROJEKT KIRCHDORF GARTENHAUSWEG

## ERDGESCHOSS TOP01

Wohnfläche	89.01m <sup>2</sup>
Gartenfläche	68.19m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	33.52m <sup>2</sup>





# LAGEPLAN 1:500



## Objektbeschreibung

Krankenhausnähe jetzt Eigentum sichern!

Eigenheim macht glücklich.

Mit 89,01m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern ist sie ideal für Familien, Paare oder Singles, die viel Platz benötigen.

Der Kaufpreis von 410.000,00 € ist für eine Wohnung in dieser Größe und Lage unschlagbar. Und das Beste daran? Sie dürfen sich auf einen Erstbezug freuen! Alles ist neu und unbenutzt, sodass Sie sich direkt wie zuhause fühlen werden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet Ihnen somit einen direkten Zugang zum Garten. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse, während Sie den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen. Der perfekte Ort, um sich zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Stellplatz im Freien gehören zur Wohnung dazu und bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Ein weiterer Pluspunkt ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkettboden sorgen für ein modernes und ansprechendes Ambiente. Besonders erwähnenswert ist die Fußbodenheizung, die Ihnen auch an kalten Tagen wohlige Wärme spendet.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für ausreichend Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt. Eine Badewanne und eine Dusche bieten Ihnen die Wahl zwischen einem entspannenden Schaumbad oder einer schnellen Erfrischung.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen.

Aber auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus, sodass Sie im Notfall schnell versorgt werden können. Auch Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems. Eine Wohnung mit Garten in dieser Lage und Ausstattung ist eine absolute Rarität und wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses

Schmuckstück persönlich zu zeigen!

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 <150m

Apotheke <425m

Klinik <925m

Krankenhaus <150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <500m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap