

**Gartenliebhaber aufgepasst: sanierte  
Erdgeschosswohnung in Neuhofen an der Krems - Garten  
& Stellplatz inklusive**



**Objektnummer: 5950/4061**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4501 Neuhofen an der Krems       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,61 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 154,85 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 6,93 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,12                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 795,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 609,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 722,73 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 113,73 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 72,27 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Rogl**





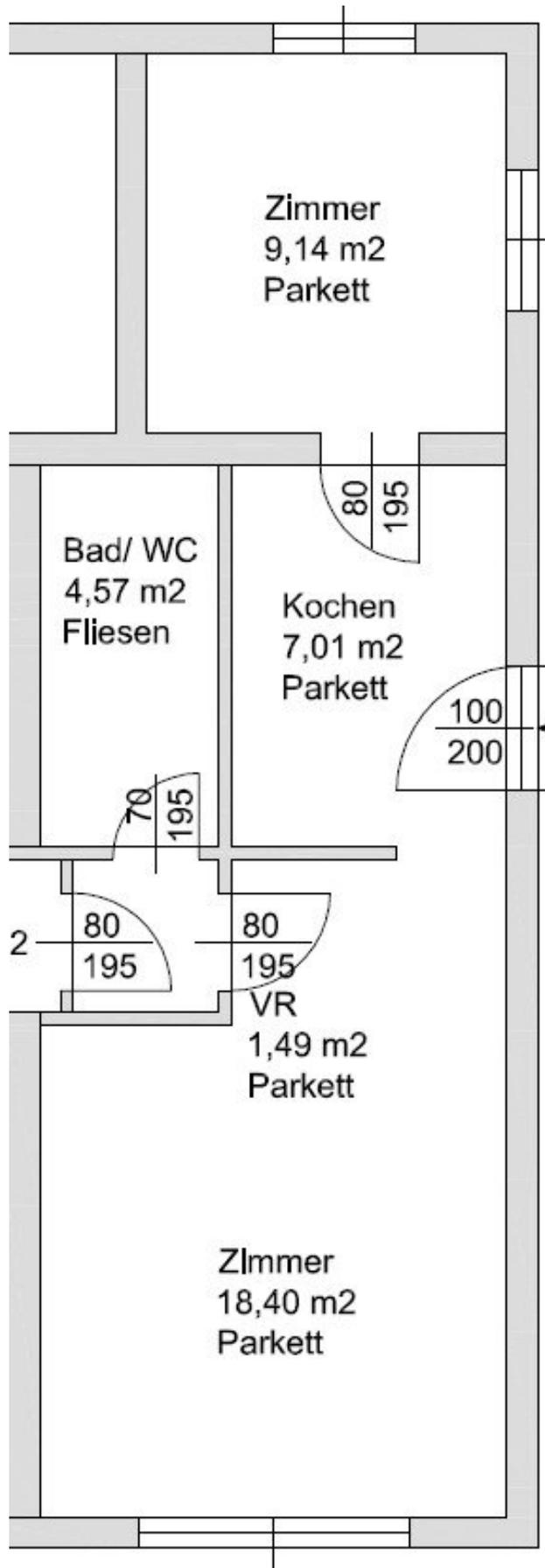












## Objektbeschreibung

### **Gartenliebhaber aufgepasst: sanierte Erdgeschosswohnung in Neuhofen an der Krems - Garten & Stellplatz inklusive**

Sie suchen eine moderne und gemütliche Wohnung mit Zugang zum eigenen Garten in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage? Dann sind Sie bei dieser Immobilie in Neuhofen an der Krems genau richtig! Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und einem modernen Grundriss. Dank der umfassenden Sanierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. In den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden gewählt, zudem erreichen Sie den Garten über eine Lerchenholzterrasse. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist ideal für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das absolute Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zum eigenen Garten, der Ihnen an warmen Tagen eine private Oase der Ruhe bietet. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Ein Küchenanschluss ist vorhanden. Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz direkt vor dem Haus, sodass auch für Ihr Auto bestens gesorgt ist. Für den Stellplatz wird monatlich 55,- verrechnet. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, Toilette und Waschbecken ausgestattet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, wobei die Heizkosten bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Bad mit WC und Dusche - Wohnzimmer - Küche - Schlafzimmer-Garten - Keller

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Umgebung, jedoch nur einen Kartensprung vom Ortszentrum Neuhofen entfernt. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, und mit einer Fahrtzeit von nur ca. 20 Minuten erreichen Sie Linz. Das nahegelegene Haid Center bietet ebenfalls eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 99 88 40 59 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap