

**Moderne Erstbezug-Immobilie in Kirchdorf, Oberösterreich  
- Wohnkomfort auf höchstem Niveau!**



**Objektnummer: 4417/539**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilien treuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Doktor-Heller-Straße 4           |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4560 Kirchdorf an der Krems      |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 79,75 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

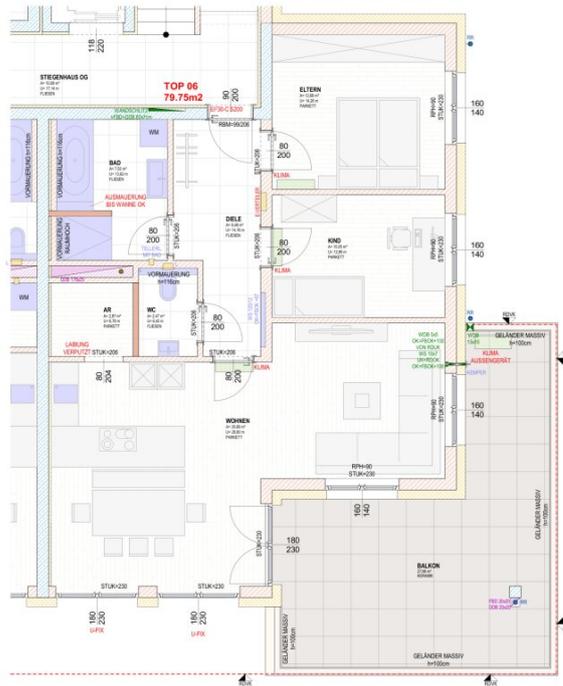
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





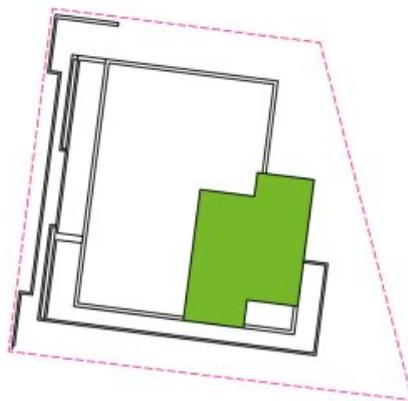






**PROJEKT KIRCHDORF  
DR. HELLER STRASSE**

2024-07-17 AP15 M 1:50  
TOP06 - Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems, Oberösterreich! Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines neu gebauten Gebäudes und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Fläche von 79,75m<sup>2</sup>, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bietet. Der helle und offene Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Die Wohnung verfügt zudem über einen Balkon, auf dem Sie die Sonnenstrahlen und die frische Luft genießen können. Hier können Sie Ihre eigenen kleinen grünen Oase gestalten und den Ausblick auf die umliegende Landschaft genießen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die zwei Stellplätze (ein Tiefgaragenstellplatz und ein Carpotstellplatz), die im Kaufpreis bereits inkludiert sind. So haben Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Fahrzeug und können entspannt nach Hause kommen. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein Personenaufzug zur Verfügung, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Ob als Single, Paar oder kleine Familie – diese Wohnung bietet Ihnen mit ihren 3 Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Auch die hochwertigen Fliesen im Badezimmer und in der Küche unterstreichen den modernen und stilvollen Charakter der Immobilie.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Kirchdorf an der Krems! Der Kaufpreis von 375.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der perfekten Lage ein absoluter Schnäppchenpreis. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <425m

Apotheke <525m

Klinik <750m

Krankenhaus <550m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <3.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <525m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <375m

Autobahnanschluss <3.550m

Bahnhof <1.050m

Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap