

## **NEUBAU Penthousewohnung in Kallham - Top 06**



**Objektnummer: 6244/579**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auing 58
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Kallham
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	367.000,00 €
Betriebskosten:	123,39 €
Heizkosten:	73,67 €
USt.:	30,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklage: Befreiung die ersten 3 Jahre, in Folge 0,90Cent/m<sup>2</sup>

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Verfügung.



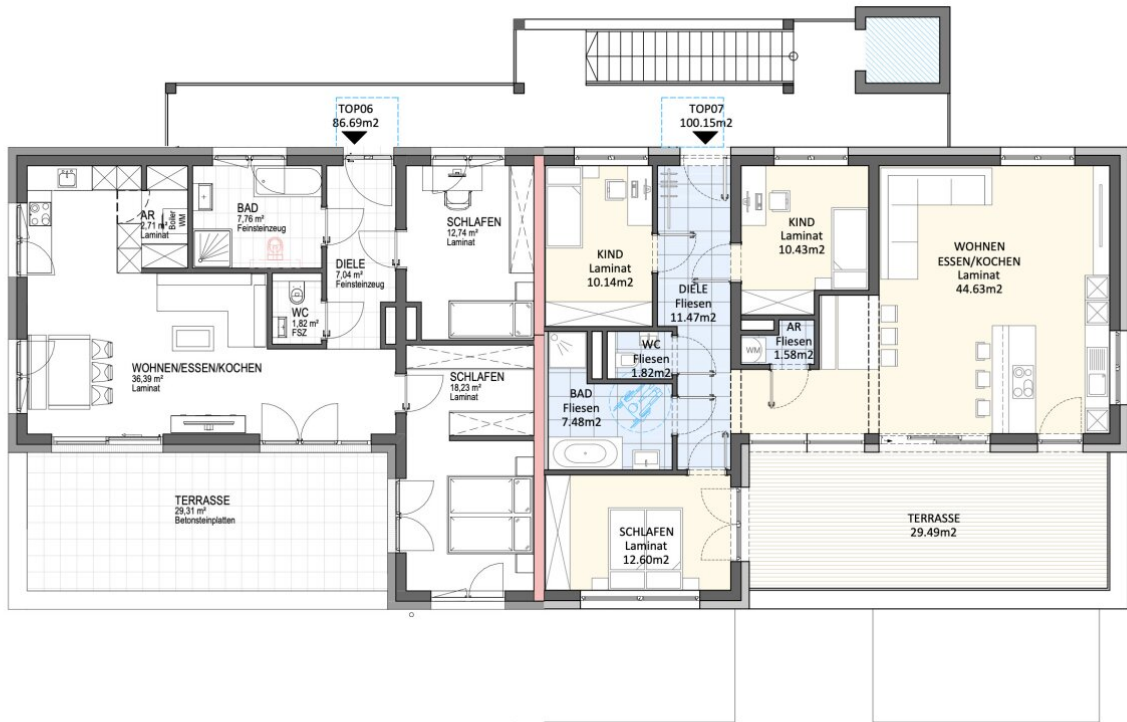






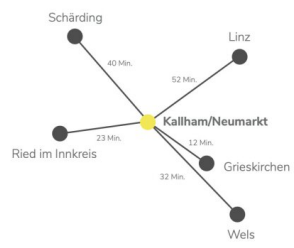
# OBERGESCHOSS

TOP 6 & 7



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

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



e



# Objektbeschreibung

## Penthouse im Grünen am sonnigen Südhang!

Die Wohnung befindet sich in einer **Kleinwohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rd. 86,69m<sup>2</sup>**.

Ihr neues Zuhause besticht durch ein **helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer**, das nahtlos in eine **offene Wohnküche** übergeht mit direktem Zugang zur **großzügigen Dachterrasse von rd. 29,31m<sup>2</sup>**. Ein **Kinderzimmer** und ein **gemütliches Schlafzimmer**, zusammen mit einem **modernen Bad/WC** runden das Raumkonzept perfekt ab.

*Hochwertige schlüsselfertige Ausführung & Ausstattung:*

- Massive Ziegelbauweise inkl. Vollwärmeschutz - Wohnungstrennwände mit Schallschutzziegel, Stärke 25cm
- je Haus zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung inkl. Pufferspeicher Verteilung über Fußbodenheizung, getrennt regelbare Heizkreisläufe, inkl. Fernbedingung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für höheren Wohnkomfort durch ständig perfekte Luftqualität
- Marken Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in erhöhter Schallschutzausführung
- Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen - Raumhöhe: rd. 2,52 m
- großzügiger Balkon mit frostsicherem Wasseranschluss
- Hochwertige Laminatböden und Fliesen und exclusive Sanitärausstattung
- barrierefrei - Personenaufzug mit 3 Haltestellen
- 1 Freiparkplatz und 1 Kellerabteil im Preis inklusive.

Belagsfertige Ausführung: Die Wohnung kann auch belagsfertig im derzeitigen Bauzustand erworben werden - Preisabzug von € 13.870,-

**TOPLAGE:** Die Kleinwohnanlage liegt im Grünen an einem sonnigen Südhang und trotzdem zentral und nur ca. 300 m vom Marktplatz Neumarkt und ca. 400 m vom Bahnhof Neumarkt-Kallham entfernt. Vilks- und Mittelschule, Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Bank und Einrichtungen für ihren täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Jeder Käufer erhält beim Kauf einer Küche, Essgruppe oder Wohnmöbel einen Gutschein im Wert von € 2.000,- gemäß den zugrunde liegenden Bedingungen für die Küchenaktion!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin und ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Kontaktdaten: [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**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://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.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 <5.825m

Apotheke <550m

Krankenhaus <8.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <850m  
Kindergarten <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <1.200m  
Einkaufszentrum <8.050m

### **Sonstige**

Bank <575m  
Geldautomat <1.225m  
Post <7.150m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <475m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap