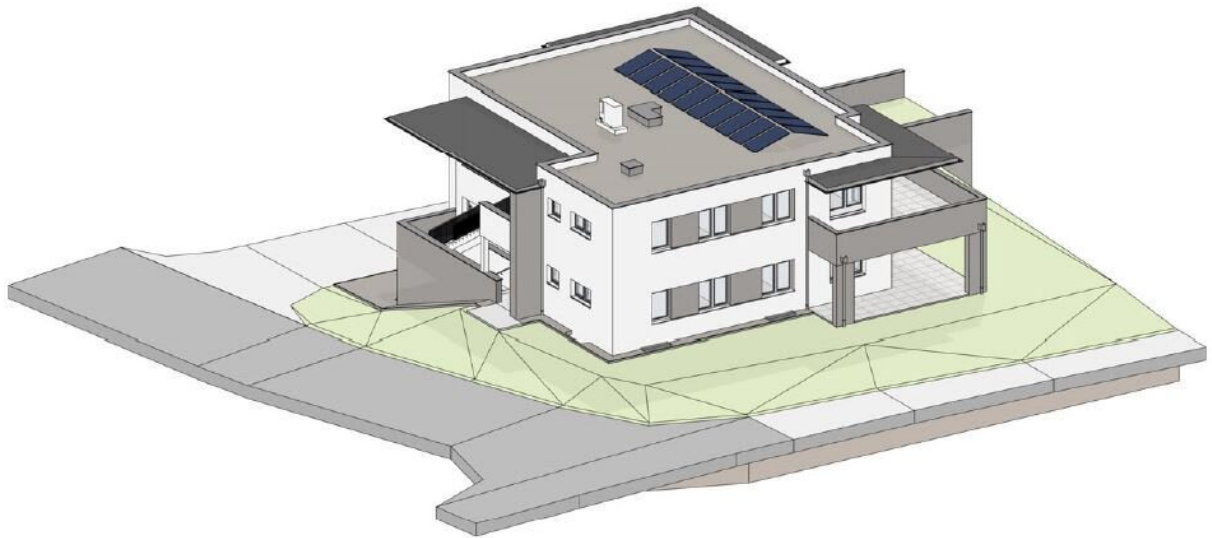


**Moderne Gartenwohnung in Eberstalzell: Erstbezug mit 4
Zimmern und großem Garten!**



Objektnummer: 4417/548

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spieldorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4653 Eberstalzell
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,47 m ²
Keller:	20,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	375.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

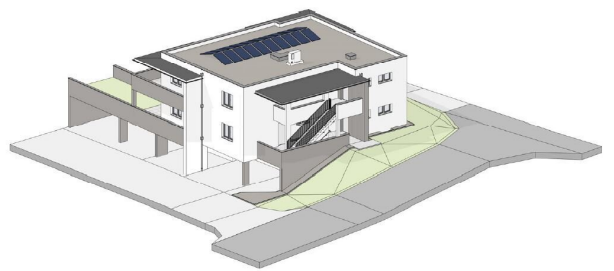


Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

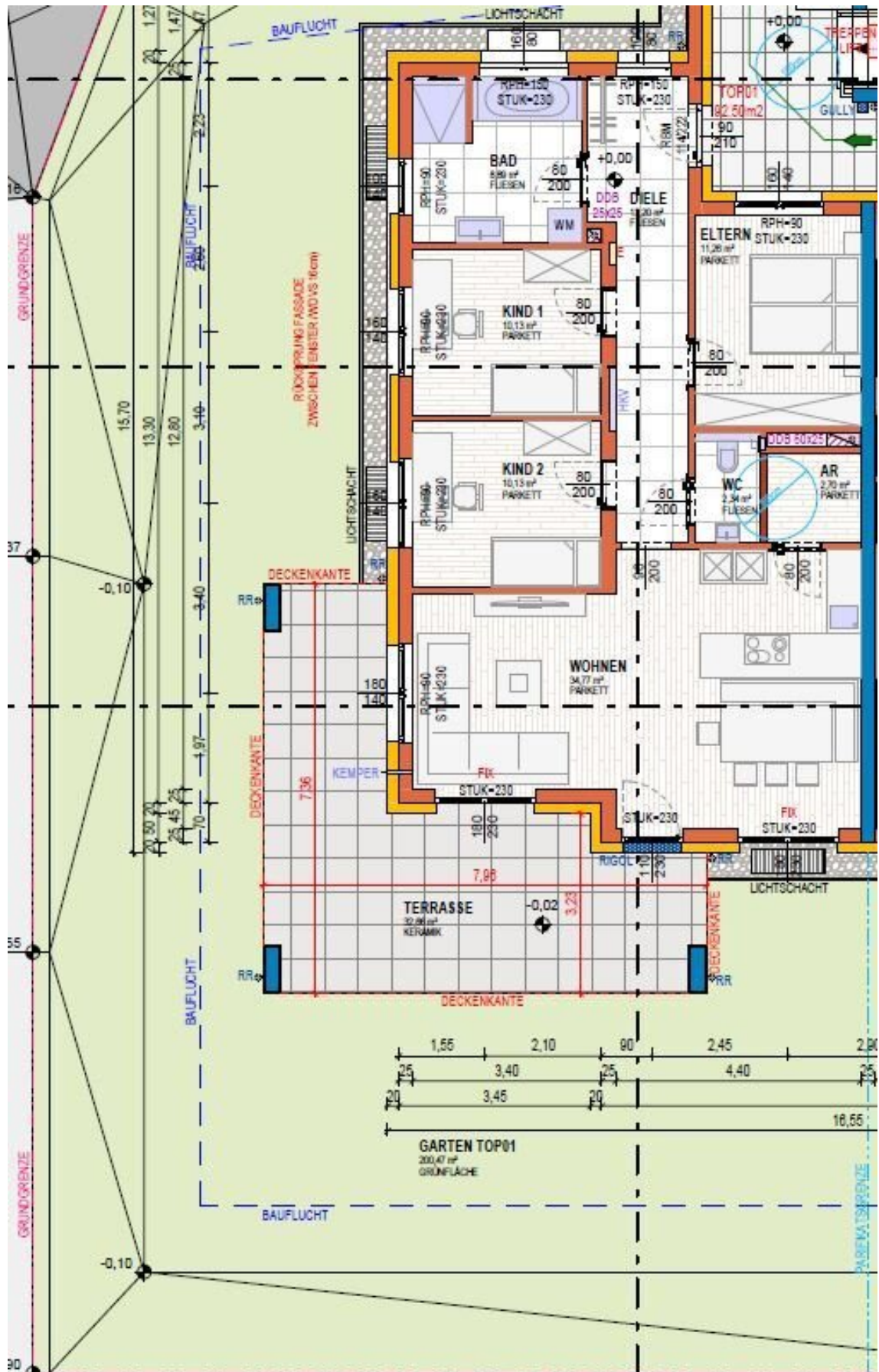
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

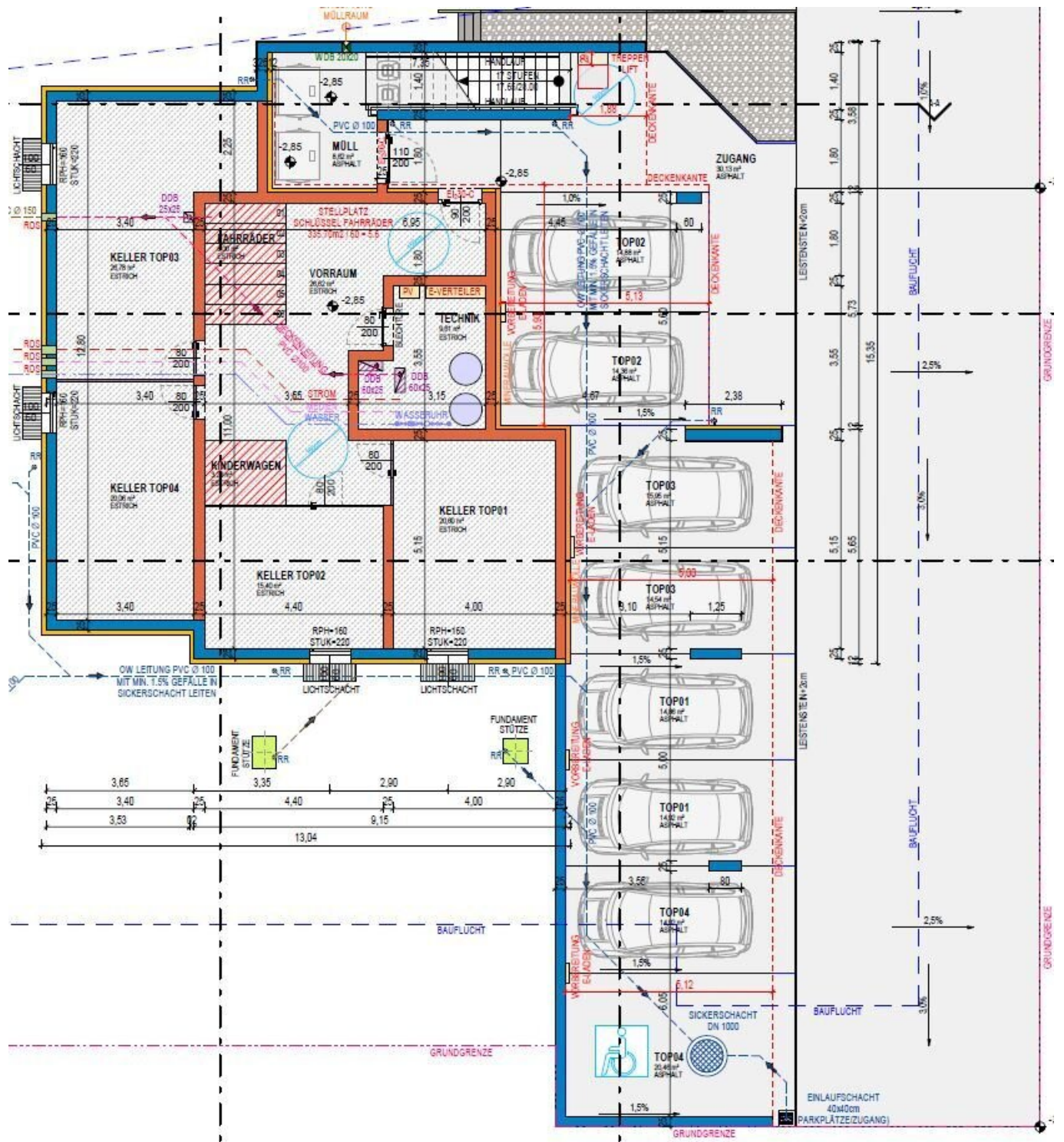
H +43 664 88168078

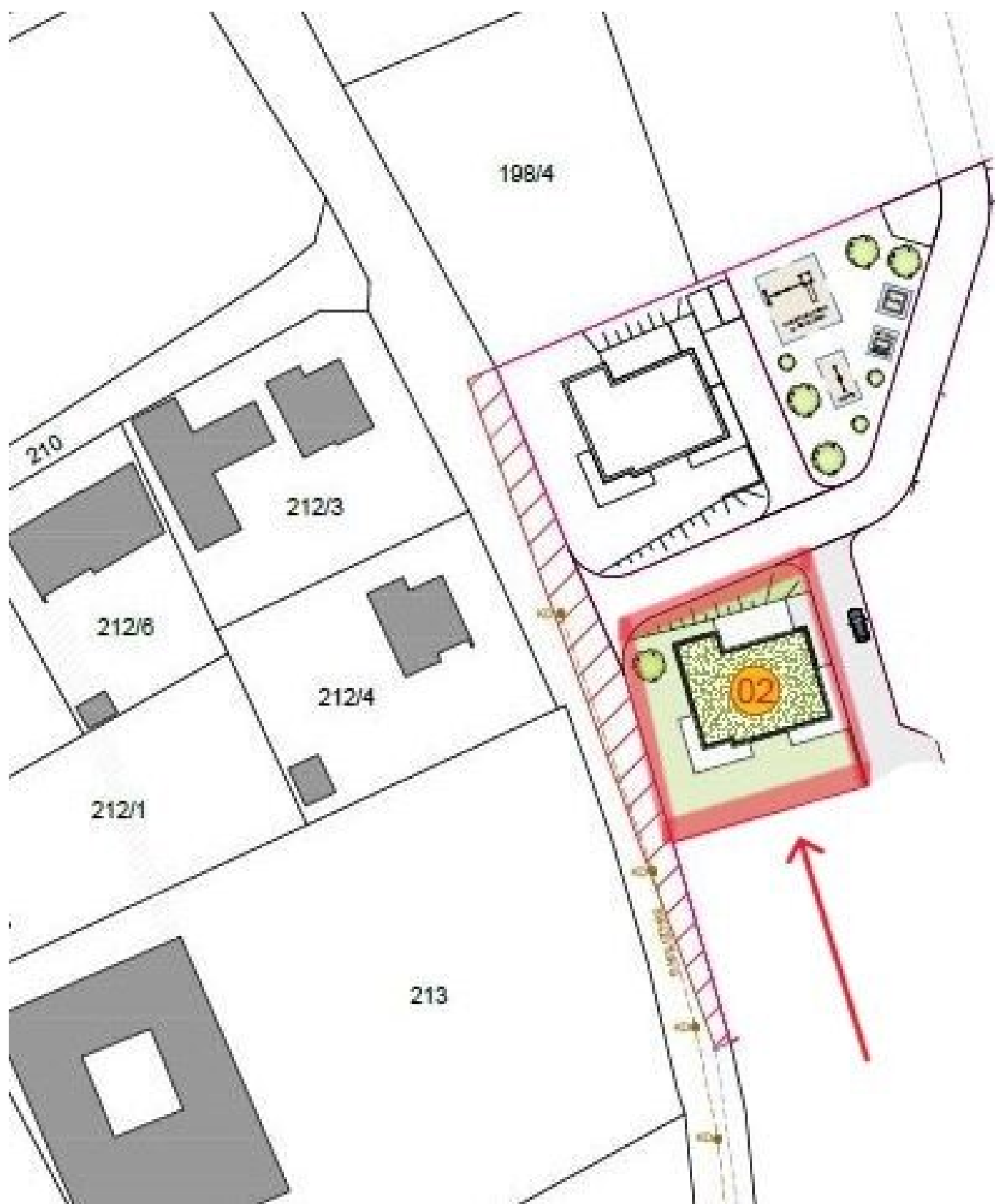
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gartenwohnung in Eberstalzell, Oberösterreich! Diese exquisite Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie jeden Tag aufs Neue begeistert.

Mit einer großzügigen Fläche von 92,43 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in eine frische, neue Umgebung einziehen, die nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die offene Wohnküche verbindet moderne Eleganz mit Funktionalität. Hier können Sie nicht nur kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, sondern auch unvergessliche Momente mit Familie und Freunden verbringen. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie sowohl im Wohnzimmer als auch in den Schlafzimmern ausreichend Platz und Privatsphäre genießen.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse, der Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im eigenen Garten entspannen oder ein gemütliches Barbecue mit Freunden veranstalten. Die Nähe zur Natur wird Ihnen helfen, den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe zu genießen.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet – hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, darunter ein Carport, was Ihnen das Parken und den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause erheblich erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden zu gelangen. So können Sie die Vorzüge der ländlichen Idylle genießen und dennoch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens nutzen.

Der Kaufpreis von 410.000,00 € spiegelt die hohe Qualität und die zahlreichen Vorteile dieser Gartenwohnung wider. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet.

Im Kaufpreis ist der Grundstückspreis nicht inkludiert. Durch einen auf 99 Jahre von der Firma Neuwog abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer ist diese

berechtigt, ein Gebäude auf einem fremden Grundstück zu errichten und zu erhalten. Dieses Gebäude ist dann sowohl veräußerbar als auch vererbbar. Durch die Eintragung im Grundbuch bietet ein Baurecht hohe Rechtssicherheit. Der Baurechtszins (entspricht einer Miete für das Grundstück) wird direkt von der Hausverwaltung an den Grundstückseigentümer überwiesen. Dafür wird zusätzlich zu den Betriebskosten 1,00 EUR/m² und Monat eingehoben.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie in Eberstolz begeistern und machen Sie den ersten Schritt in ein neues, glückliches Kapitel Ihres Lebens!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.100m

Apotheke <5.225m

Kinder & Schulen

Schule <1.775m

Kindergarten <1.900m

Nahversorgung

Supermarkt <2.300m

Bäckerei <1.975m

Einkaufszentrum <7.475m

Sonstige

Bank <1.850m

Geldautomat <1.850m

Post <2.075m

Polizei <7.600m

Verkehr

Bus <775m

Bahnhof <4.375m

Autobahnanschluss <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap