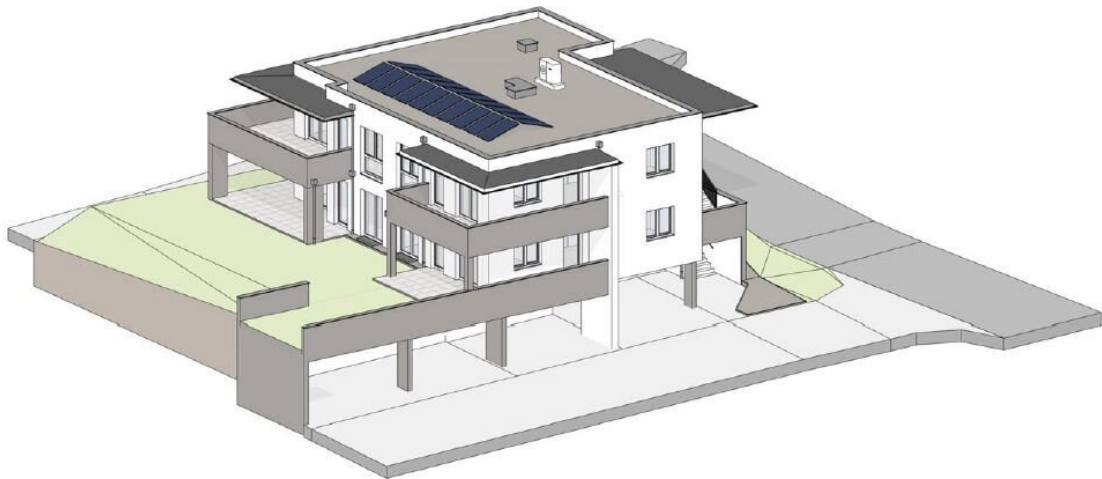


**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Eberstalzell – Erstbezug
mit Balkon & Carport!**



Objektnummer: 4417/551

**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:	75,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	20,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	305.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

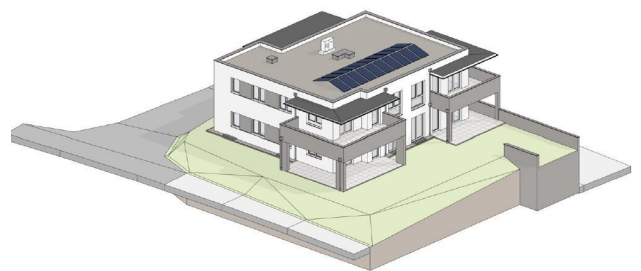
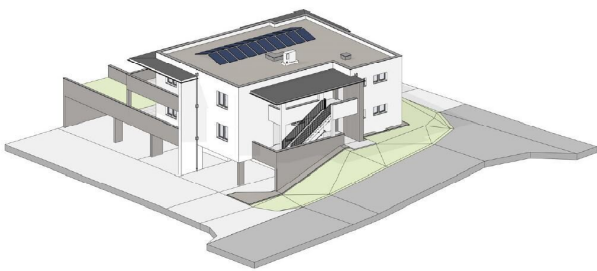


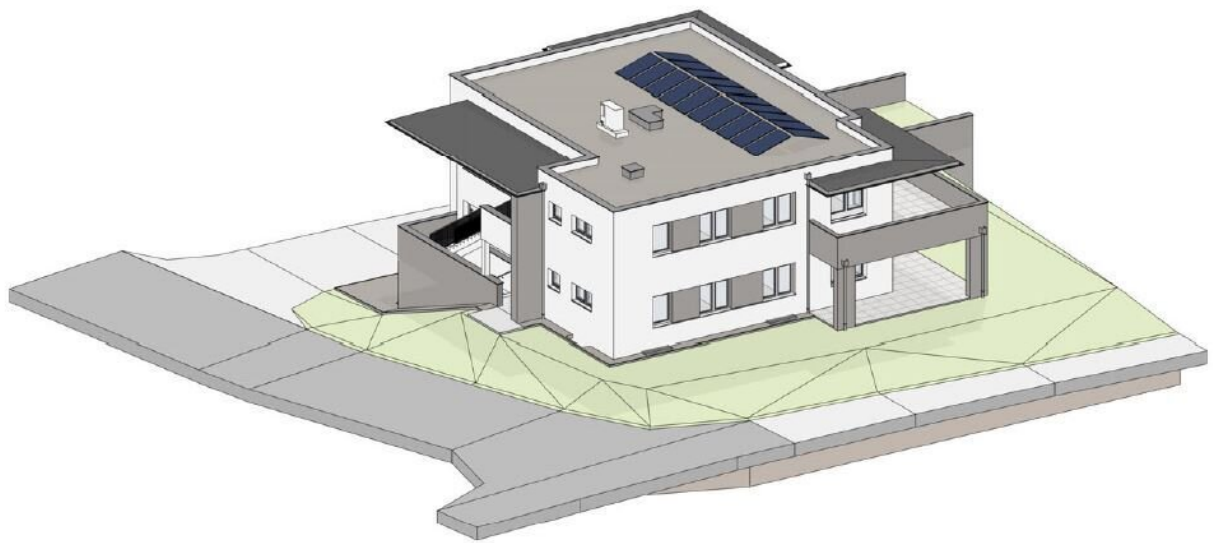
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

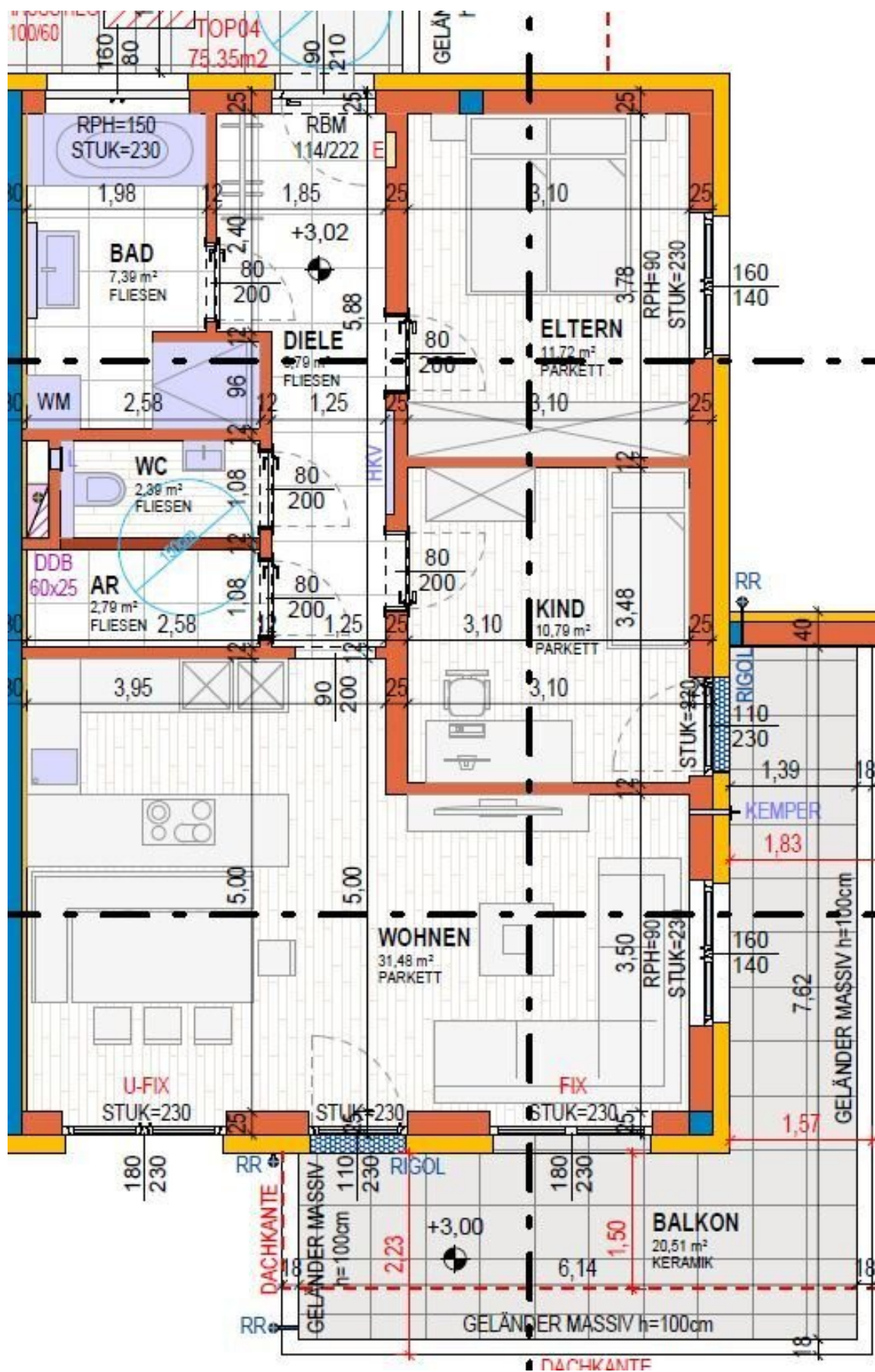
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

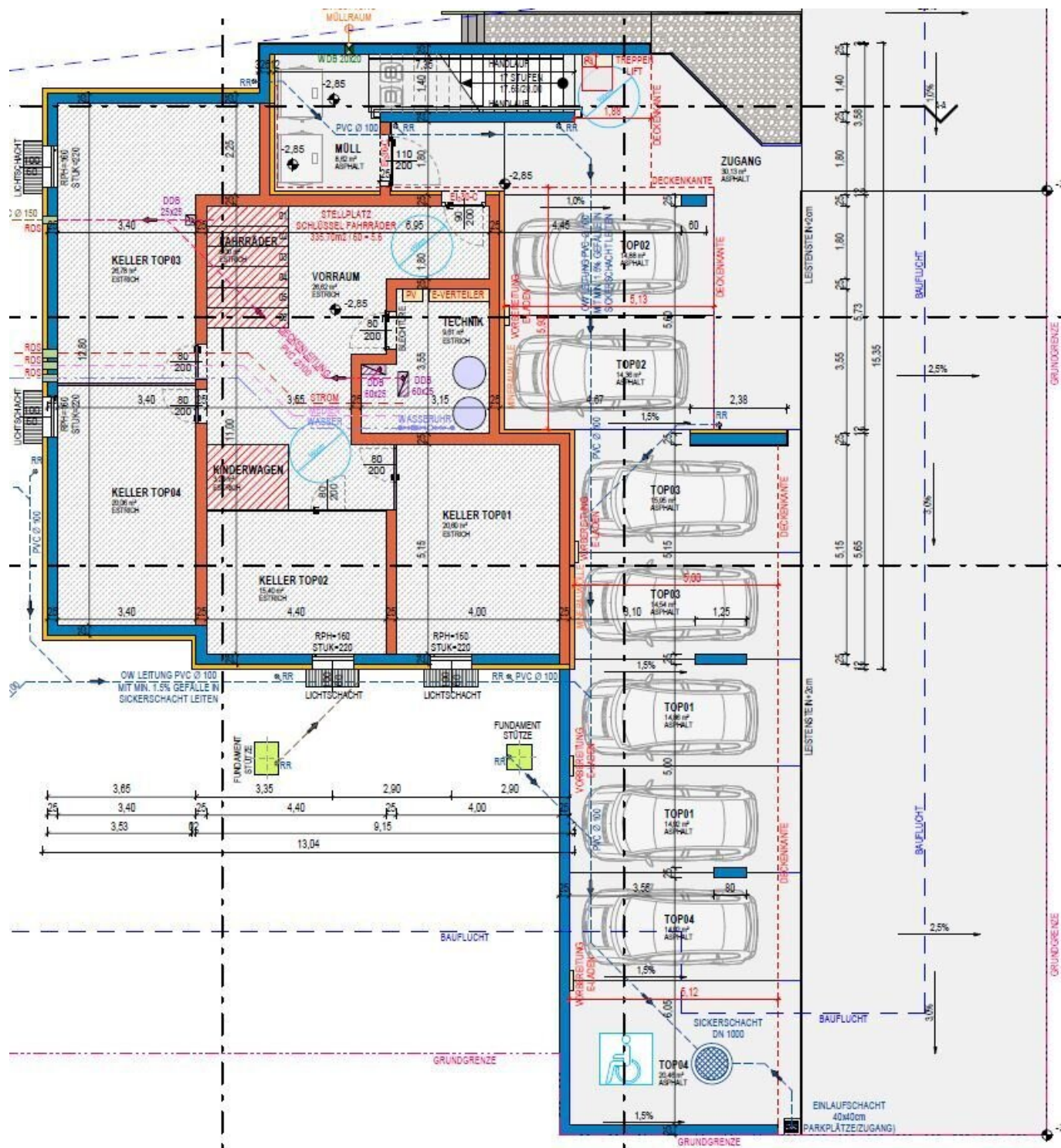
H +43 664 88168078

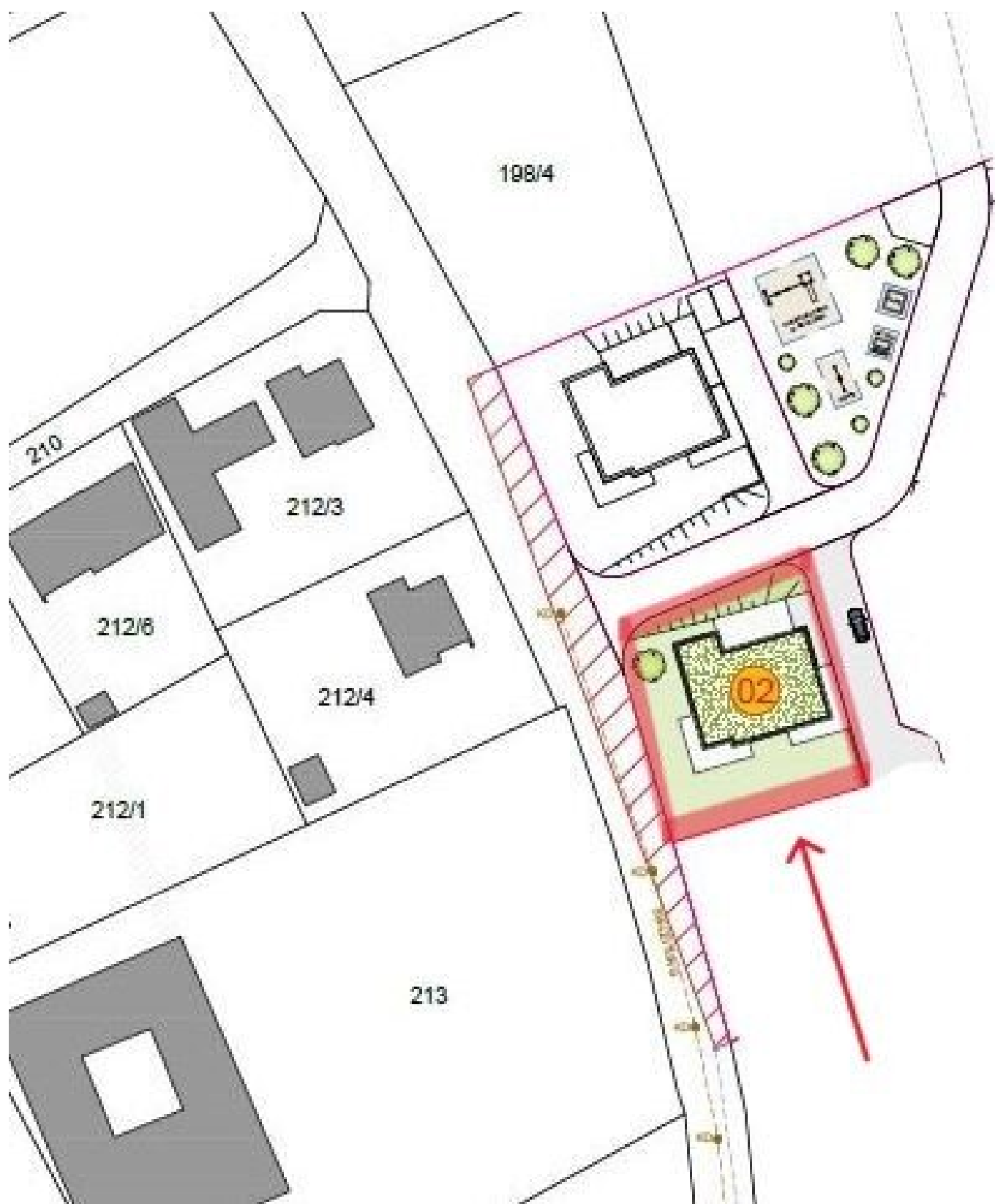
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eberstalzell, Oberösterreich! Diese exquisite Wohnung im ersten Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch ein modernes Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 75,35 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über drei einladende Zimmer. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches, unberührtes Umfeld, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die offene Wohnküche ist ein echtes Highlight – hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und edlem Parkett sorgt für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft und den herrlichen Grünblick zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier an warmen Sommerabenden entspannen und die Ruhe der Umgebung auf sich wirken lassen.

Das Badezimmer ist ein Ort der Erholung. Es ist mit einem Fenster ausgestattet, das für natürliches Licht sorgt, und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – perfekt für jeden Bedarf.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, darunter ein Carport, der Ihr Fahrzeug vor den Witterungen schützt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Ein Bus bringt Sie bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden und sorgt dafür, dass Sie sowohl die Vorzüge der Natur als auch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft in Eberstalzell zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben, Lachen und Wohlfühlen.

Zögern Sie nicht, sich diese Chance nicht entgehen zu lassen. Der Kaufpreis von 335.000,00 € für diese traumhafte Immobilie ist ein fairer Preis für ein so hochwertiges Angebot.

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 EUR/m² und Monat eingehoben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel in Eberstalzell verzaubern!

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