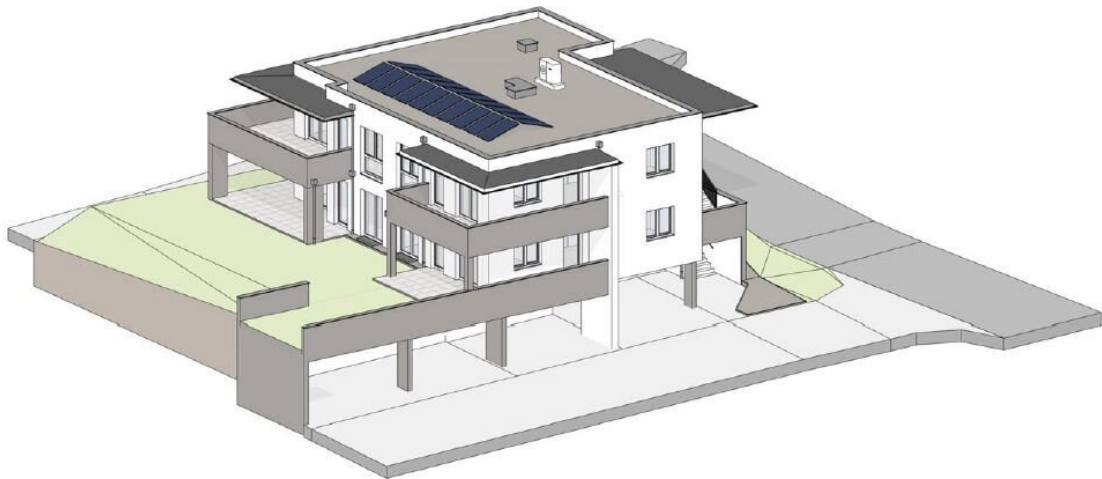


**Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Eberstalzell – Erstbezug
mit Balkon und zwei Stellplätzen!**



Objektnummer: 4417/550

**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
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	26,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	355.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

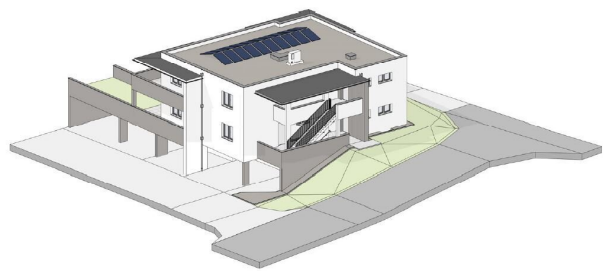
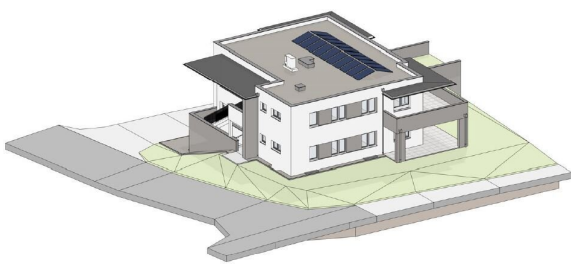


Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

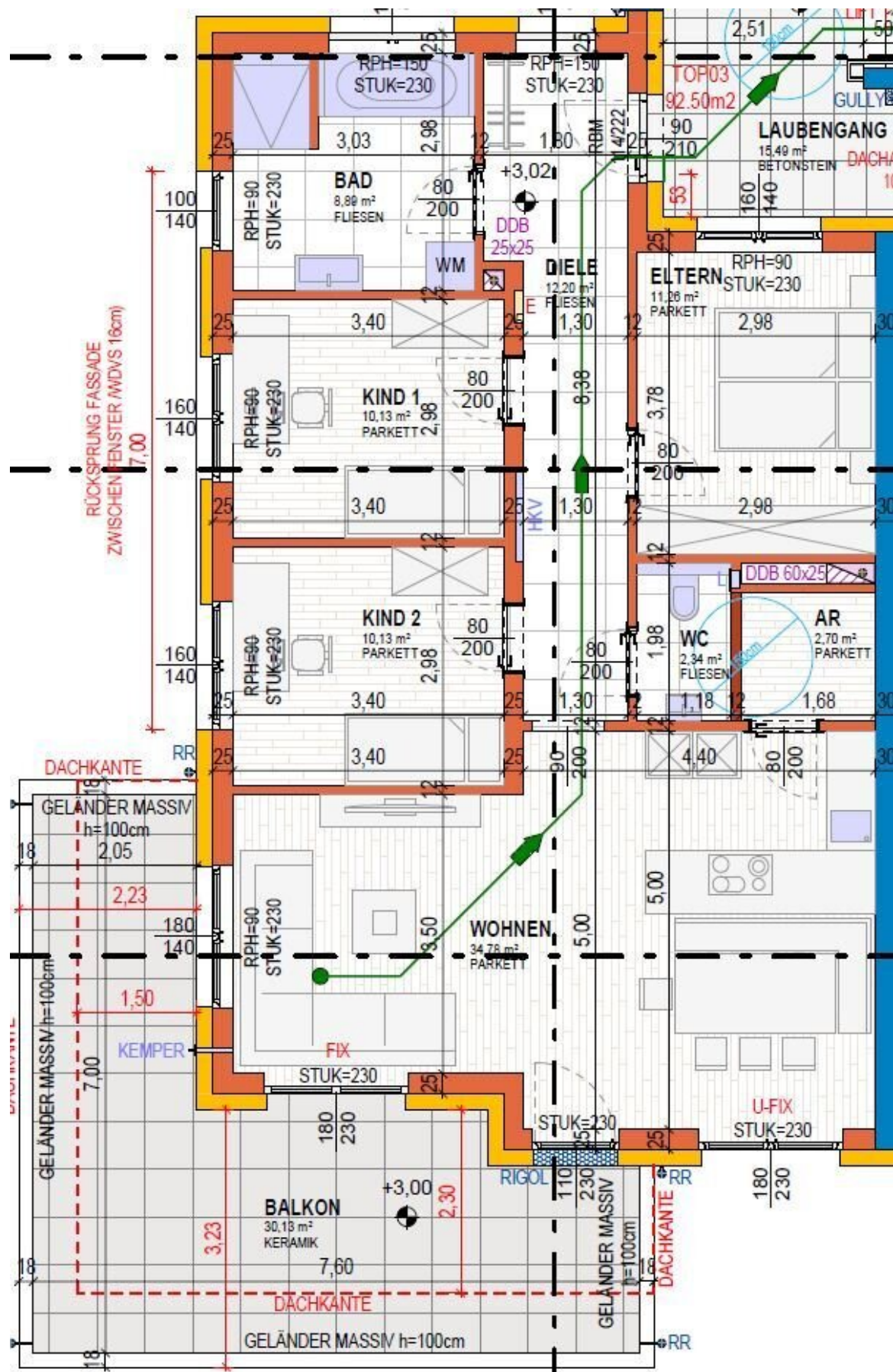
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

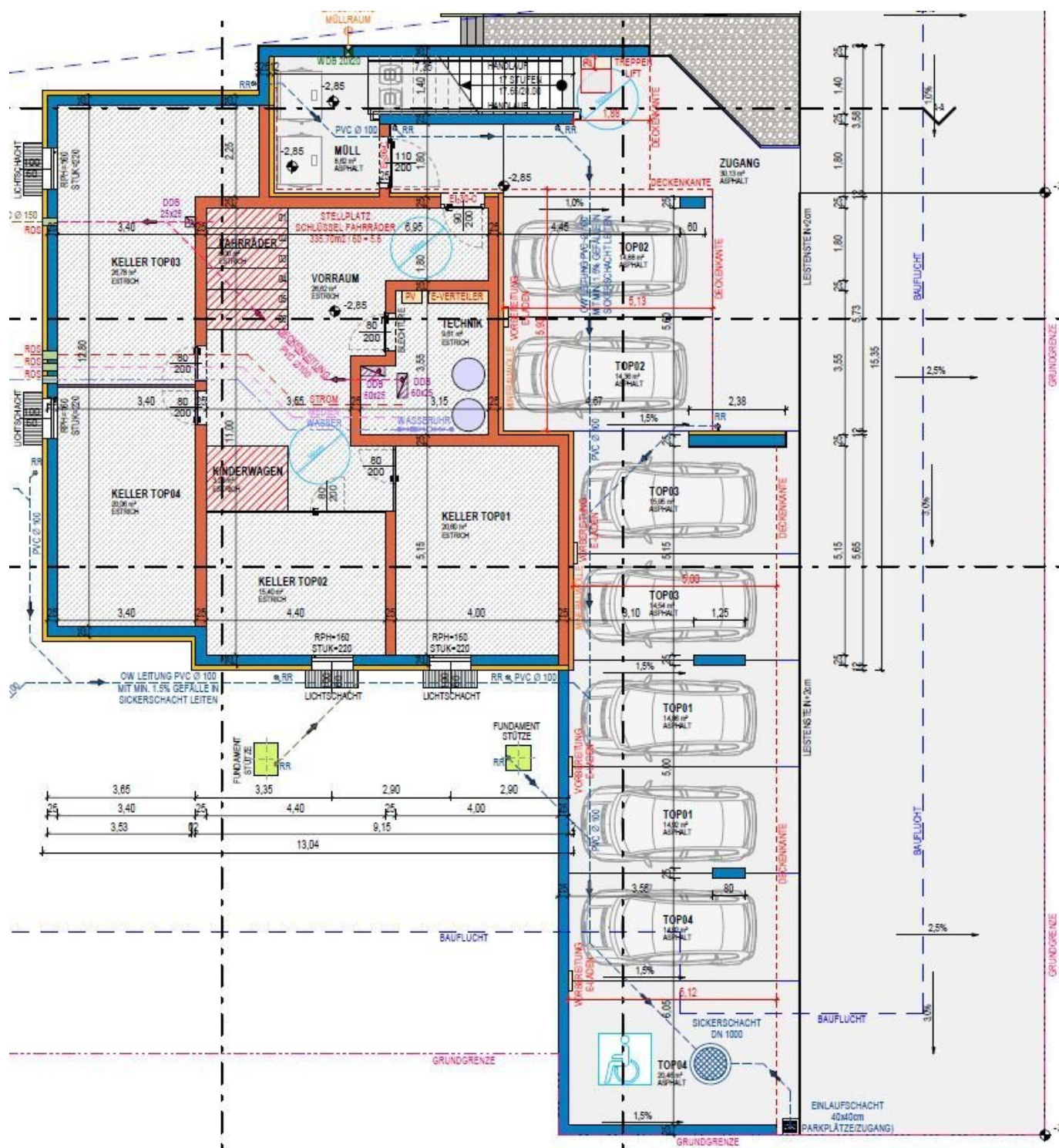
H +43 664 88168078

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

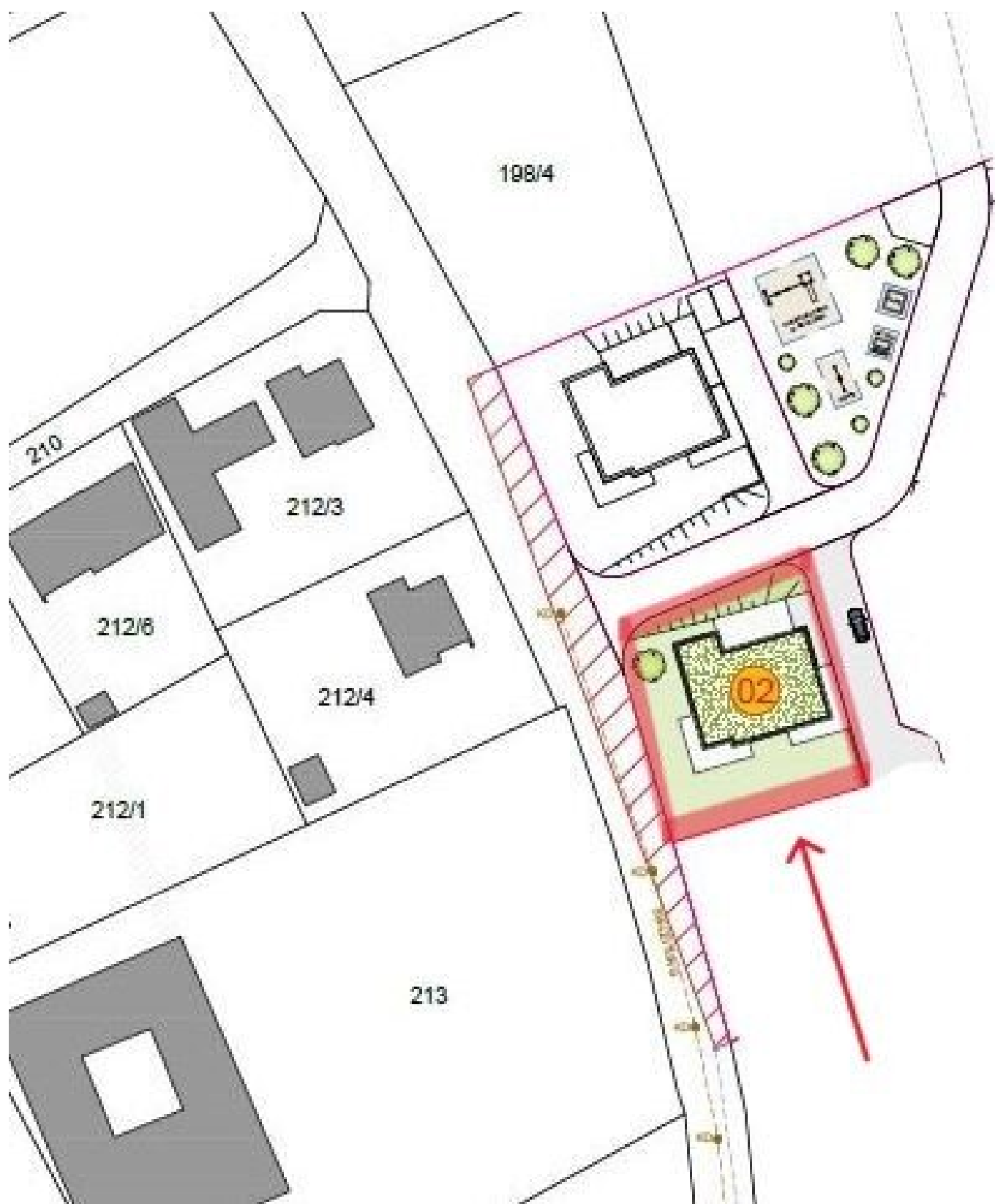








The map displays a complex arrangement of land parcels. The central focus is a red-outlined area labeled "FRIEDLICH +0.00 (96.736 A.)". To its upper left is a yellow-shaded area labeled "SPELPLATZ" (playground) on parcel 214/5. Various other parcels are identified by numbers such as 198/4, 2491/1, 212/4, 213/2, 215/2, 217/1, 217/2, 216, and 215/1. Boundary lines are shown in black, while dashed blue lines indicate specific measurements or boundaries. Elevation points are marked with values like -1.24, -1.20, -1.18, -2.80, -3.10, -2.08, -3.80, and -3.77. A north arrow is located in the bottom right corner, pointing towards the top right of the page.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Eberstalzell, Oberösterreich! Diese exquisite Wohnung im 1. OG besticht nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihren perfekten Standort für alle, die das Leben in der Natur schätzen und dennoch die Vorzüge der städtischen Annehmlichkeiten genießen möchten.

Mit einer großzügigen Fläche von 92,43 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Immobilie genügend Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Der offene Wohnbereich mit angrenzender Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein ein und schafft eine einladende Atmosphäre, die sowohl für entspannte Abende als auch für gesellige Feiern ideal ist. Die hochwertigen Materialien, wie edles Parkett und stilvolle Fliesen, verleihen den Räumen eine moderne Eleganz, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bietet. Hier können Sie die frische Luft genießen, entspannen und die Natur direkt vor Ihrer Tür erleben. Ob ein Frühstück im Freien oder ein gemütlicher Abend mit Freunden – dieser Platz wird schnell zu Ihrem Lieblingsort.

Das Badezimmer ist ein weiterer Traum für Wellnessliebhaber: Ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche, sowie einem Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, wird es zu einer Oase der Entspannung. Zudem bietet die Wohnung einen praktischen Carport sowie zwei Stellplätze, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Eberstalzell bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit regelmäßigen Busverbindungen, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Idylle des ländlichen Lebens, umgeben von herrlicher Natur und einer freundlichen Nachbarschaft.

Mit einem Kaufpreis von 390.000,00 € erhalten Sie nicht nur ein modernes Zuhause im Erstbezug, sondern auch eine Investition in Lebensqualität und Zukunft. Diese Wohnung ist perfekt für Familien, Paare oder alle, die einen neuen Lebensabschnitt beginnen möchten.

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.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser traumhaften Immobilie selbst zu überzeugen! Ihr neues Zuhause in Eberstalzell wartet

auf Sie!

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