

**Moderne helle Wohnung mit Traunsteinblick in Vorchdorf -  
Erstbezug mit großem Balkon**



**Objektnummer: 8461/314**

**Eine Immobilie von Stummer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4655 Vorchdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heike Stummer**

Stummer Immobilien  
Waldweg 4  
4203 Altenberg bei Linz

T +43 676 6332731



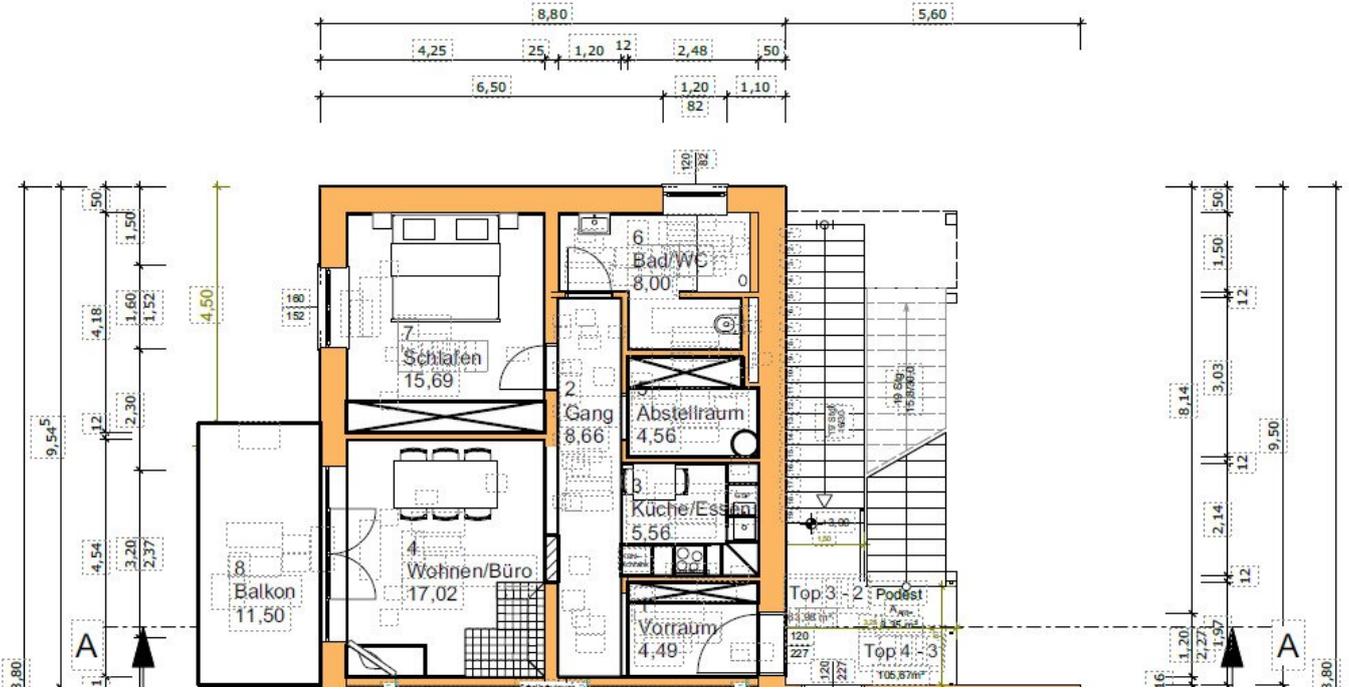








# 1. Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Vorchdorf! Diese wunderschöne Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 64m<sup>2</sup> und 2 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung kann auch gewerblich z.B. als Büro genutzt werden. Realisieren Sie Ihren Traum vom Wohnen UND Arbeiten unter einem Dach! (Gewerbeberechtigung erforderlich).

Das Highlight der Wohnung ist der südwestlich ausgerichtete Balkon, von dem aus Sie einen atemberaubenden Bergblick genießen können. Hier können Sie in Ruhe Ihren Morgenkaffee trinken oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in allen Räumen.

Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet, damit Sie auch hier von Tageslicht und frischer Luft profitieren können. Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei zugeordnete Stellplätze, die Ihnen lästige Parkplatzsuche erspart.

Sollten Sie für mehrere Fahrzeuge, ein Motorrad oder andere schonungsbedürftige Dinge zusätzlichen Platz benötigen, stehen Ihnen zwei weitere Garagen in unmittelbarer Nähe zur Miete zur Verfügung. Maße: Breite ca. 2,42 m , Höhe ca. 2 m. Mietkosten: EUR 100,00 pro Monat pro Garage, Nebenkosten: Kautions EUR 300,00 + Mietvertragsgebühr EUR 36,00.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, weg von der Hektik der Stadt, aber dennoch bestens angebunden. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Fahrminuten entfernt, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte gelangen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, eine Schule und ein Supermarkt sind nur einige Beispiele für die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es genügend Angebote, wie zum Beispiel Wanderwege, Radwege und ein nahegelegenes Freibad.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und ist somit besonders robust und langlebig. Die Heizung erfolgt über eine umweltfreundliche Nahwärmeversorgung, die für geringe Heizkosten sorgt.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem modernen, gemütlichen und gut gelegenen Zuhause sind. Der Kaufpreis von 228.000,00 € ist angesichts der Lage mehr als angemessen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumzuhause präsentieren zu dürfen!

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr zukünftiges Zuhause in Vorchdorf. Wir freuen uns auf Sie!

## **FINANZIERUNG:**

**Sie haben die passende Immobilie gefunden, wissen aber nicht wie Sie sie finanzieren sollen?**

Der Kauf eines Eigenheims ist ein Prozess; Überlegungen zu Lage, Infrastruktur, Erreichbarkeit sowie eine sorgfältige Kostenkalkulation sind zeitaufwändige Schritte. Auch bei diesem Thema unterstützen wir wo wir können.

Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln. Stellen Sie uns auf die Probe: **KOSTENLOS und UNVERBINDLICH!**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision von 3% zzgl. 20% USt zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen zum Datenschutz unter [www.stummerimmo.at/datenschutz/](http://www.stummerimmo.at/datenschutz/)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap