

# **NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALDBURG BEI FREISTADT III GRÜN-RUHE-LAGE III PROVISIONSFREI**



Top 3: Garten und Terrasse

**Objektnummer: 392**

**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Waldburg 159                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4240 Freistadt                          |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 80,76 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 141,32 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 39,09 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,04 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,44                                    |
| Kaufpreis:                    | 325.000,00 €                            |
| Infos zu Preis:               |                                         |

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

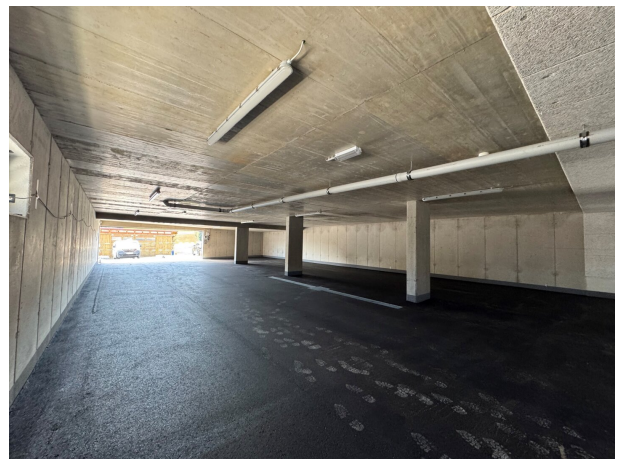














# Vermarktungspläne

EG Top 03

Top 03: Erdgeschoss

WNF: 81,01m<sup>2</sup>

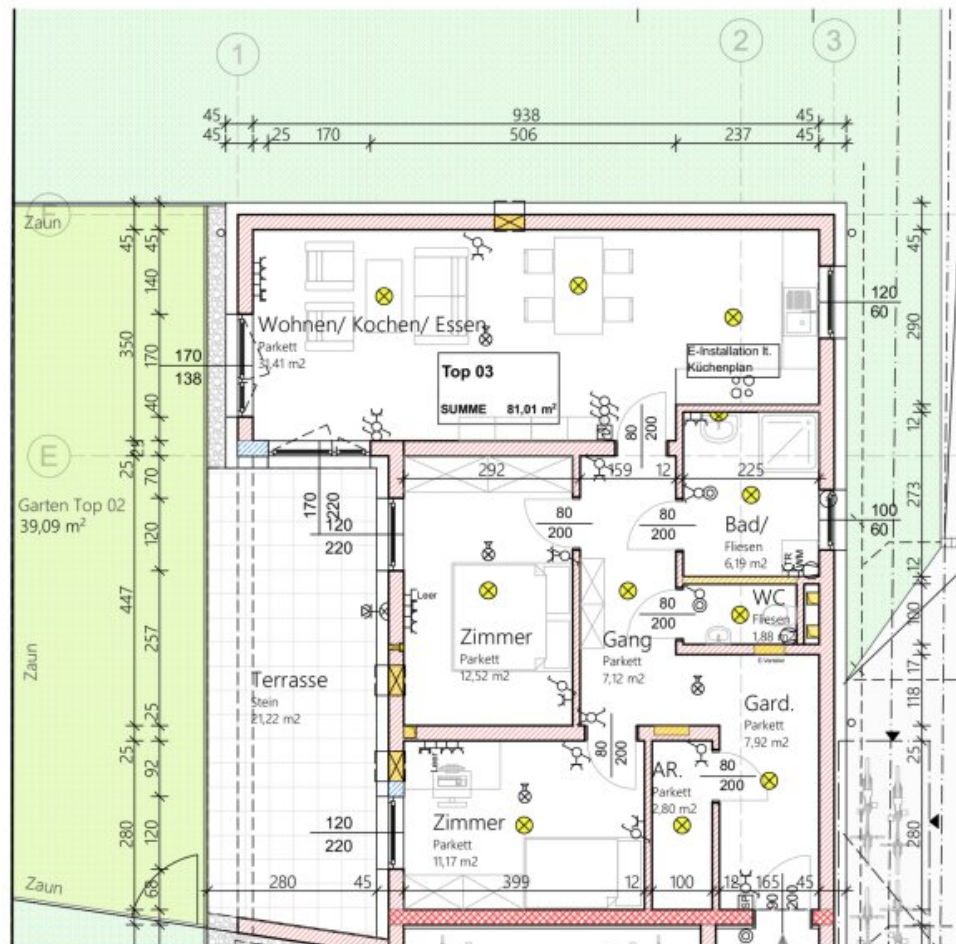
Terrasse: 21,22m<sup>2</sup>

Eigengarten: 39,09m<sup>2</sup>

0 1m 5m



|  |                   |
|--|-------------------|
|  | Wechselschalter   |
|  | Kreuzschalter     |
|  | Serienschalter    |
|  | Steckdose         |
|  | Außensteckdose    |
|  | Datendose         |
|  | TV                |
|  | Brandmelder       |
|  | Deckenauslass     |
|  | Wandauslass       |
|  | Taster            |
|  | Zeitschalttaster  |
|  | Gegensprechanlage |
|  | Thermostat        |
|  | Wohnraumlüftung   |
|  | Abluft            |
|  | Kemperventil      |



Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH

01.04.2024

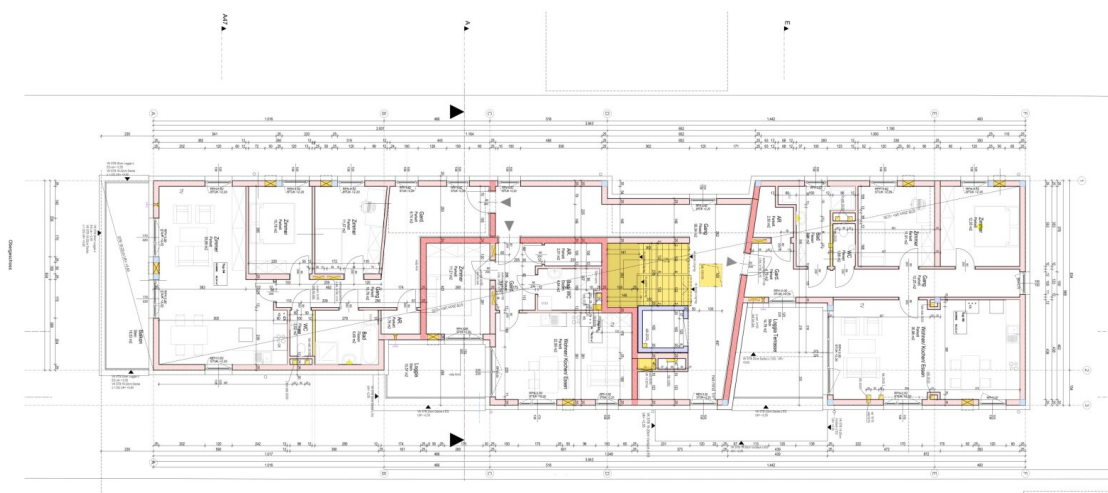


SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at







[illegible]



## Objektbeschreibung

**WOHNEN IM GRÜNEN II BEREITS BEZUGSFERTIG II NUR MEHR 3 WOHNUNGEN VERFÜGBAR**

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Jeder Einheit ist ein **Freistellplatz** und ein **Kellerabteil zugeordnet** sowie Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

### **Zusammenfassung II Highlights:**

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg
- großzügige Freiflächen je Wohnung

- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

#### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

#### **Beschreibung Wohnung Top 3 im EG:**

##### **Wohnfläche**

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| WOHNEN-ESSEN-KOCHEN | 31,41 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten |
| BAD MIT FENSTER     | 6,19 m <sup>2</sup>                            |
| WC                  | 1,88 m <sup>2</sup>                            |
| VORRAUM/GARDEROBE   | 14,90 m <sup>2</sup>                           |
| ZIMMER              | 11,17 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten |

|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| ZIMMER | 12,41 m <sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten |
|--------|------------------------------------------------|

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| ABSTELLRAUM | 2,80 m <sup>2</sup> |
|-------------|---------------------|

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b> | <b>ca. 80,76 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------|--------------------------------|

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| <b>WEST-TERRASSE</b> | <b>ca. 21,21 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|--------------------------------|

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>WEST-EIGENGARTEN</b> | <b>ca. 39,09 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------|--------------------------------|

sowie:

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 1 KELLERABTEIL | ca. 6,04 m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|

1 FREISTELLPLATZ

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.