# Terrassenwohnung Top 09 - Neubauprojekt "STADTHAUS D2" Kirchdorf - Fertigstellung Sommer 26

**Objektnummer: 174**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4560 Kirchdorf an der Krems |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 47,76 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 221.340,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.244,30 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

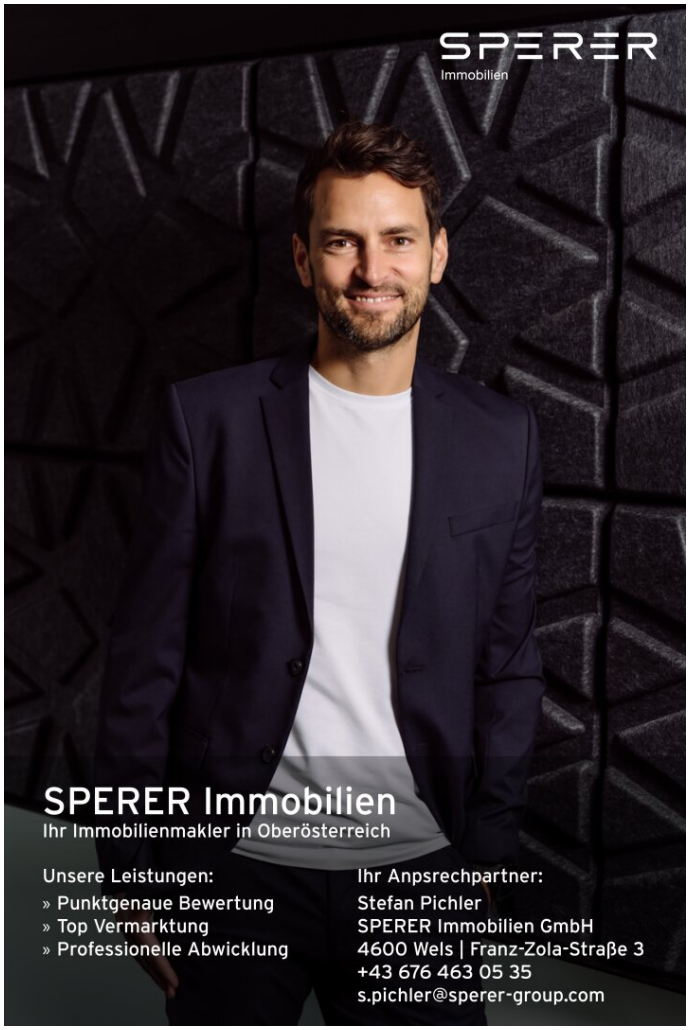
T +43 7242 306030
H +43 676 4630535

b3d visual communication

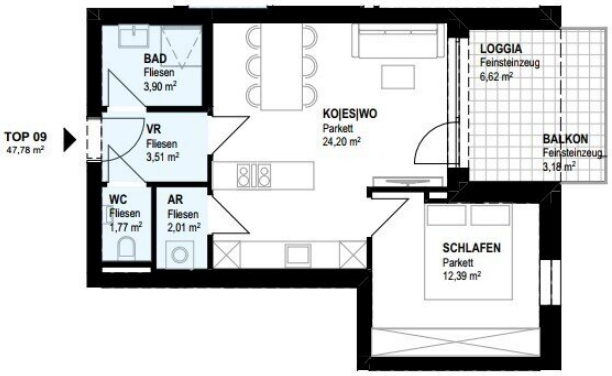
Top 29
Top 22
Top 23
Top 15
Top 16
Top 08
Top 09
Top 02
Top 01
b3d visual communication

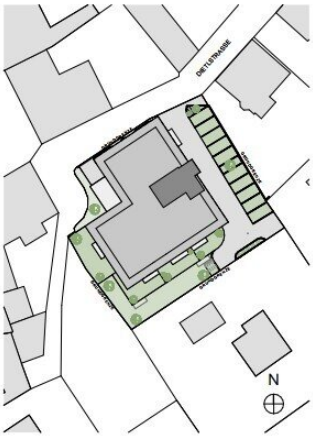
Top 30
Top 29
Top 24
Top 25
Top 23
Top 22
Top 26
Top 17
Top 18
Top 16
Top 15
Top 19
Top 11
Top 10
Top 09
Top 08
Top 12
Top 05
Top 04
Top 03
b3d visual communication

Top 28
Top 31
Top 21
Top 27
Top 14
Top 20
Top 07
Top 13
Top 02
Top 01
Top 06
b3d visual communication


SPERER
Immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com

**Top 09**
1.OBERGESCHOSS




| | |
|---|---|
| Kochen, Essen, Wohnen | 24,20 m² |
| Schlafzimmer | 12,39 m² |
| Vorraum | 3,51 m² |
| WC | 1,77 m² |
| Bad | 3,90 m² |
| AR | 2,01 m² |
| SUMME | 47,78 m² |
| Loggia | 6,62 m² |
| Balkon | 3,18 m² |

**M** 1:100

0 5 10 m

# Objektbeschreibung

**STADTHAUS D2.** Im schönen Zentrum von Kirchdorf an der Krems entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt, das anspruchsvolles Wohnen mit einer zukunftssicheren Investition vereint. Die Wohnhausanlage umfasst 29 moderne Eigentumswohnungen, zwei attraktive Geschäftslokale und eine Tiefgarage und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine einmalige Kaufgelegenheit. Gerade jetzt ist der Zeitpunkt ideal, um in dieses Projekt zu investieren, denn die aktuell fallenden Zinsen schaffen wieder attraktivere Finanzierungsmöglichkeiten. Die niedrigen Kreditkosten machen den Erwerb einer Immobilie wieder lukrativ und bieten langfristige finanzielle Sicherheit.

Darüber hinaus überzeugt die Lage von Kirchdorf an der Krems durch ihre exzellente Infrastruktur und eine steigende Nachfrage, was eine kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilie erwarten lässt. Neubauten im Zentrum sind eine Rarität und machen dieses Wohnprojekt zu einer wertstabilen Investition, die über Jahrzehnte hinweg an Wert gewinnt. Die Eigentumswohnungen sind flexibel gestaltet und somit perfekt auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zugeschnitten – vom jungen Paar über Familien bis hin zu Kapitalanlegern, die von der nachhaltigen Vermietbarkeit in einer gefragten Wohngegend profitieren.

Zusätzlich setzt das Projekt auf höchste Bauqualität und Energieeffizienz, was die Betriebskosten niedrig hält und einen weiteren Anreiz für künftige Mieter und Käufer darstellt. Die zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss beleben das Wohnumfeld und unterstützen die langfristige Wertentwicklung der Immobilie. Kirchdorf an der Krems bietet mit seiner naturnahen Umgebung und der hohen Lebensqualität zugleich eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einen ruhigen Lebensstil, ohne auf die Nähe zu wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren verzichten zu müssen.

Nutzen Sie die jetzt wieder günstige Zinssituation und sichern Sie sich eine wertstabile Immobilie in einer gefragten Region. Dieses Neubauprojekt in Kirchdorf an der Krems ist nicht nur eine sichere Investition in die Zukunft, sondern bietet auch direkt spürbaren Mehrwert – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

**Terrassenwohnung Top 9 / 1. Obergeschoss (1.OG)**

Wohnfläche: ca. 47,76 m²

Zimmer: 2

Loggia/Terrasse: ca. 10,06 m²

1 Kellerabteil

Wohnung Top 9  € 221.340,00

1 KFZ Freistellplatz  € 9.990,--

**Gesamtkaufpreis  € 231.330,00**

Der Erwerb des KFZ Stellplatzes ist verpflichtend.

**Interesse?** Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin, einem persönlichen Beratungsgespräch in unserem Büro in Wels oder per Telefon stehen wir gerne zu Verfügung.

Einfach anrufen, wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap