

## **Modernes Familienparadies mit viel Platz!**



**Objektnummer: 7939/2300161176**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4655 Vorchdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Vorchdorf, Oberösterreich! Hier erwartet Sie eine wunderschöne 4-Zimmer Wohnung in der 1. Etage, die mit einer Fläche von 94,26m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon und hochwertigen Ausstattungsdetails überzeugt. Der Kaufpreis von 379.900,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl der Neuheit und Frische empfangen. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Der großzügige Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Das Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Grünblick, den Sie vom Balkon aus genießen können. Hier können Sie den stressigen Alltag hinter sich lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Der angrenzende Garten lädt zum Sonnenbaden oder gemütlichen Grillabenden mit Freunden und Familie ein.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der Parkettboden sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Auch das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, Dusche und einem Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt.

Die Lage der Wohnung ist optimal für Familien geeignet. Der nahegelegene Kindergarten bietet eine ideale Betreuungsmöglichkeit für Ihre Kleinen und auch der Arzt ist in unmittelbarer Nähe. Die gute Verkehrsanbindung durch den Bus ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Orte.

Nicht zuletzt bietet Vorchdorf selbst mit seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten und der Nähe zum Traunsee und Attersee eine hohe Lebensqualität. Hier können Sie die Natur erkunden, sportlichen Aktivitäten nachgehen oder einfach nur die Ruhe und Idylle genießen.

Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap