

## Neues Reihenhaus mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung - ERSTBEZUG



**Objektnummer: 7834/159**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5145 Neukirchen an der Enknach   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,96 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 166,71 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,57                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 355.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

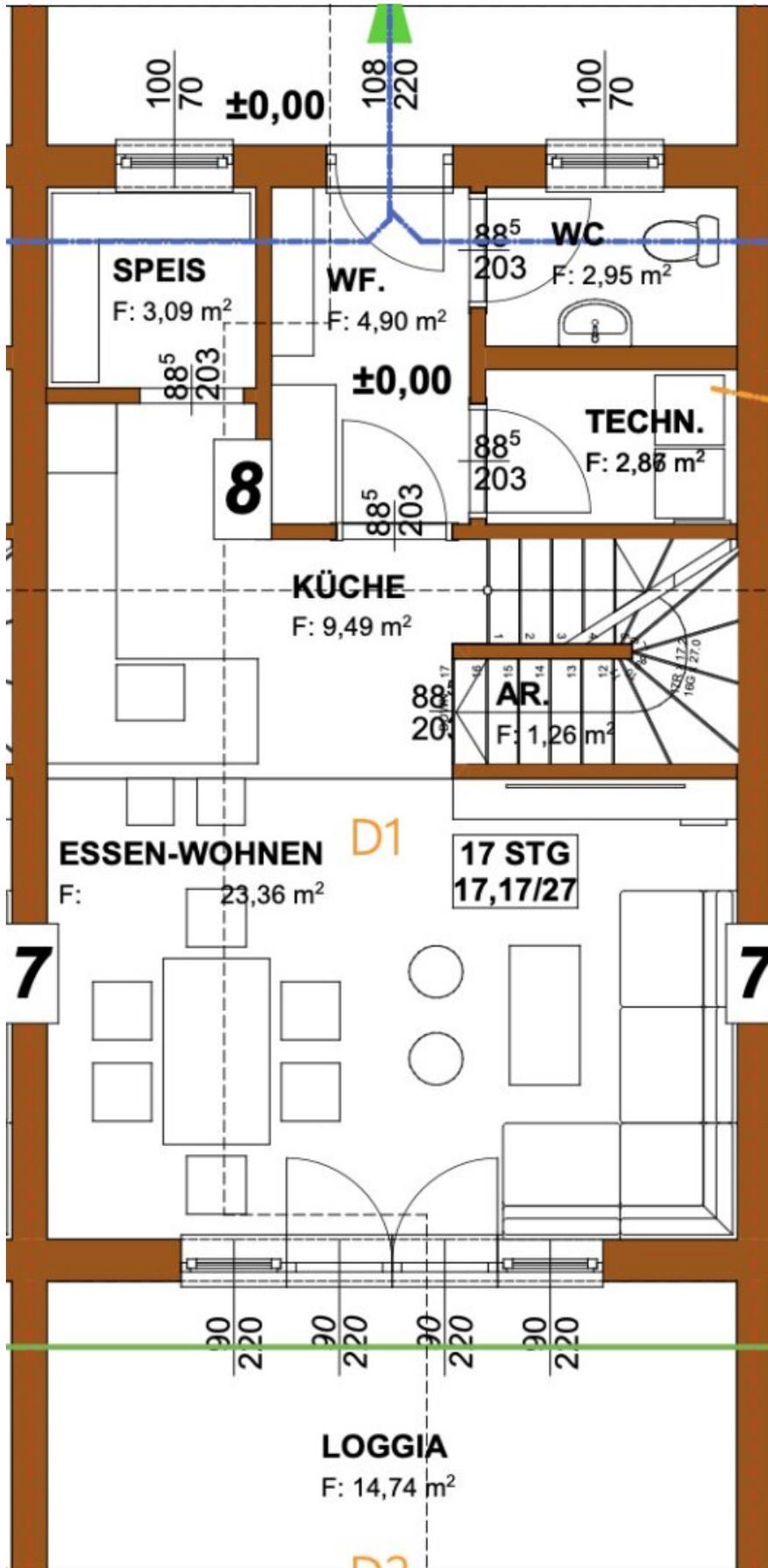


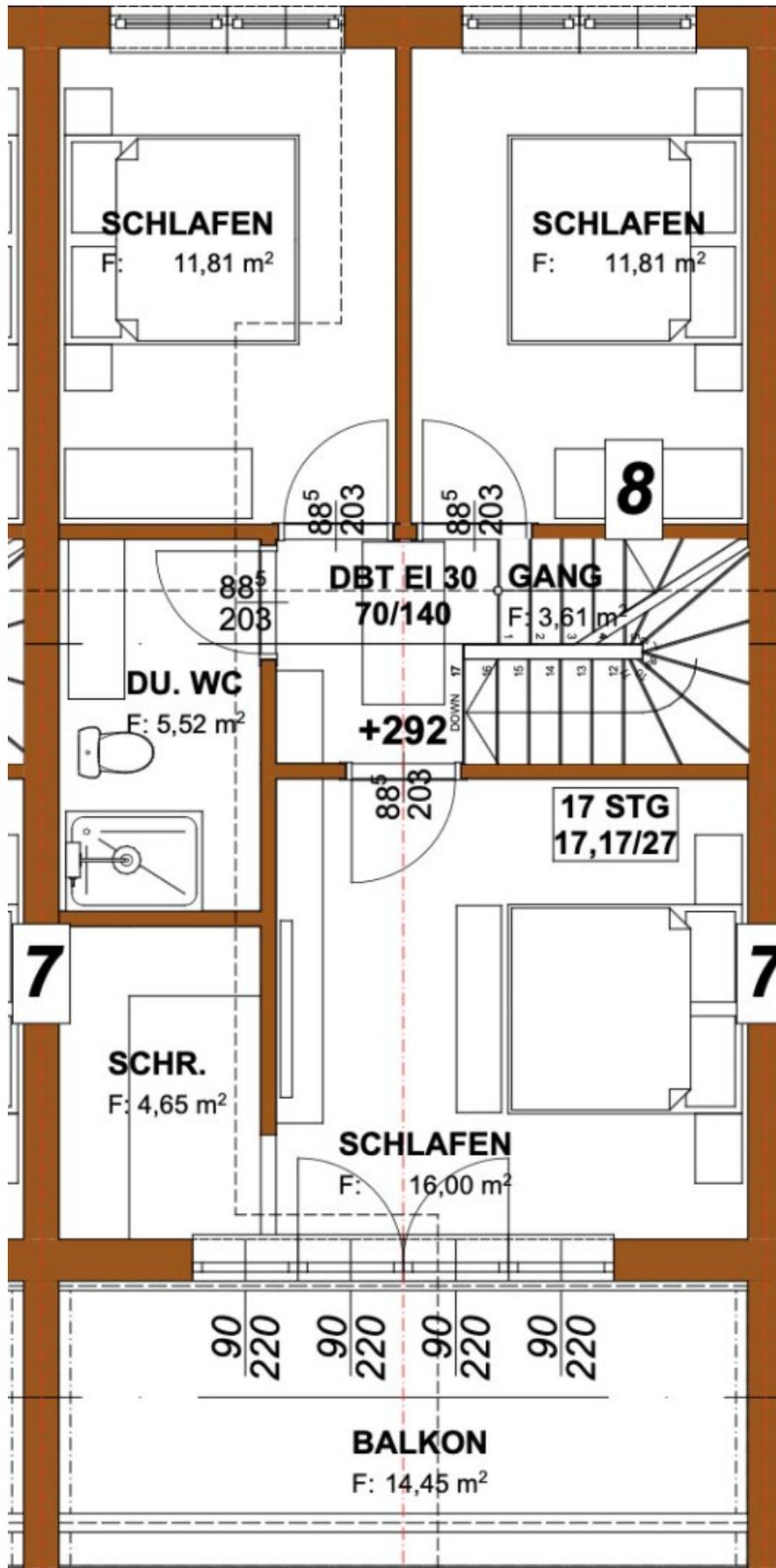












## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus in attraktiver Lage von Neukirchen an der Enknach vereint energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **drei geräumigen Schlafzimmern**, darunter ein Hauptschlafzimmer mit angrenzendem **Schrankraum**. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind mit edlem Parkett und stilvollen Fliesen ausgestattet, die für ein behagliches Wohngefühl sorgen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und macht kalte Wintertage zu einem entspannten Erlebnis.

Besonderes Augenmerk wurde auf Wohnkomfort und Funktionalität gelegt: Alle Fenster sind mit Rollläden sowie integrierten Insektenschutzgittern ausgestattet, um Ihnen zu jeder Jahreszeit höchsten Komfort zu bieten. Die 3-fach verglasten Fenster gewährleisten optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist die Kombination aus Garten, Balkon und Terrasse – ideale Orte, um die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick bis in die Berge, sondern auch die perfekte Möglichkeit, um die warmen Sonnenstrahlen zu genießen.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst zwei WCs, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche, sodass Sie sich hier nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Das Haus verfügt zwar über keinen Keller, jedoch über einen **Dachboden mit 59,45 Quadratmetern**, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein **Carport-Stellplatz** mit angrenzendem Abstellraum für Fahrräder oder Motorräder bietet Ihnen praktischen Stauraum, während ein zusätzlicher Freiparkplatz weiteren Komfort garantiert. Die Holzriegelbauweise sorgt für eine nachhaltige und effiziente Bauqualität, die auch umweltfreundlich ist.

Die **Luftwärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige Wärmeversorgung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertige Holzriegelbauweise
- 3 Schlafzimmer inkl. Hauptschlafzimmer mit Schrankraum
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden und Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- 1 Carport-Stellplatz mit Abstellraum + 1 Freiparkplatz
- Terrasse und Balkon mit Blick bis in die Berge
- großzügiger Garten
- Modernes, stilvolles Wohnambiente
- umweltschonende Luftwärmepumpe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap