

**Gemütliche Erdgeschosswohnung in idyllischer Lage –  
Ideal für Paare oder Singles!**



**Objektnummer: 5950/4157**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4182 Waxenberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	340.464,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00







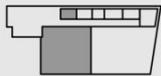


# WOHNHAUS WAXENBERG



## TOP 1 | Erdgeschoß

Nutzfläche	58,90m <sup>2</sup>
Terrasse	29,37m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,31m <sup>2</sup>



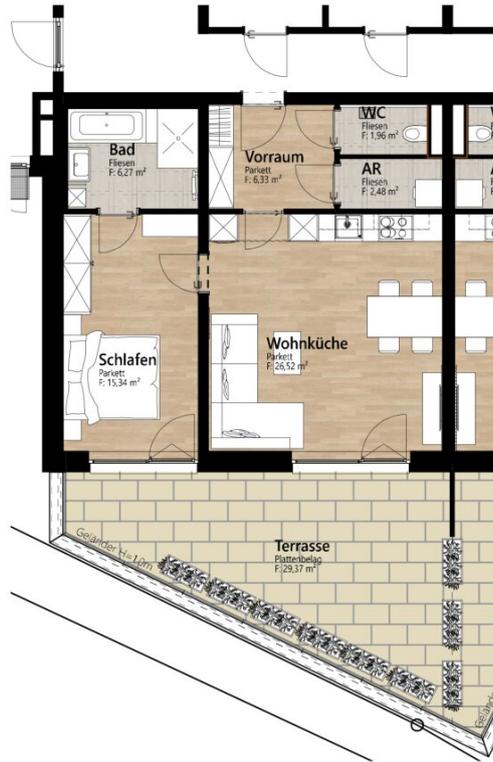
Erdgeschoß



1.Obergeschoß



2.Obergeschoß

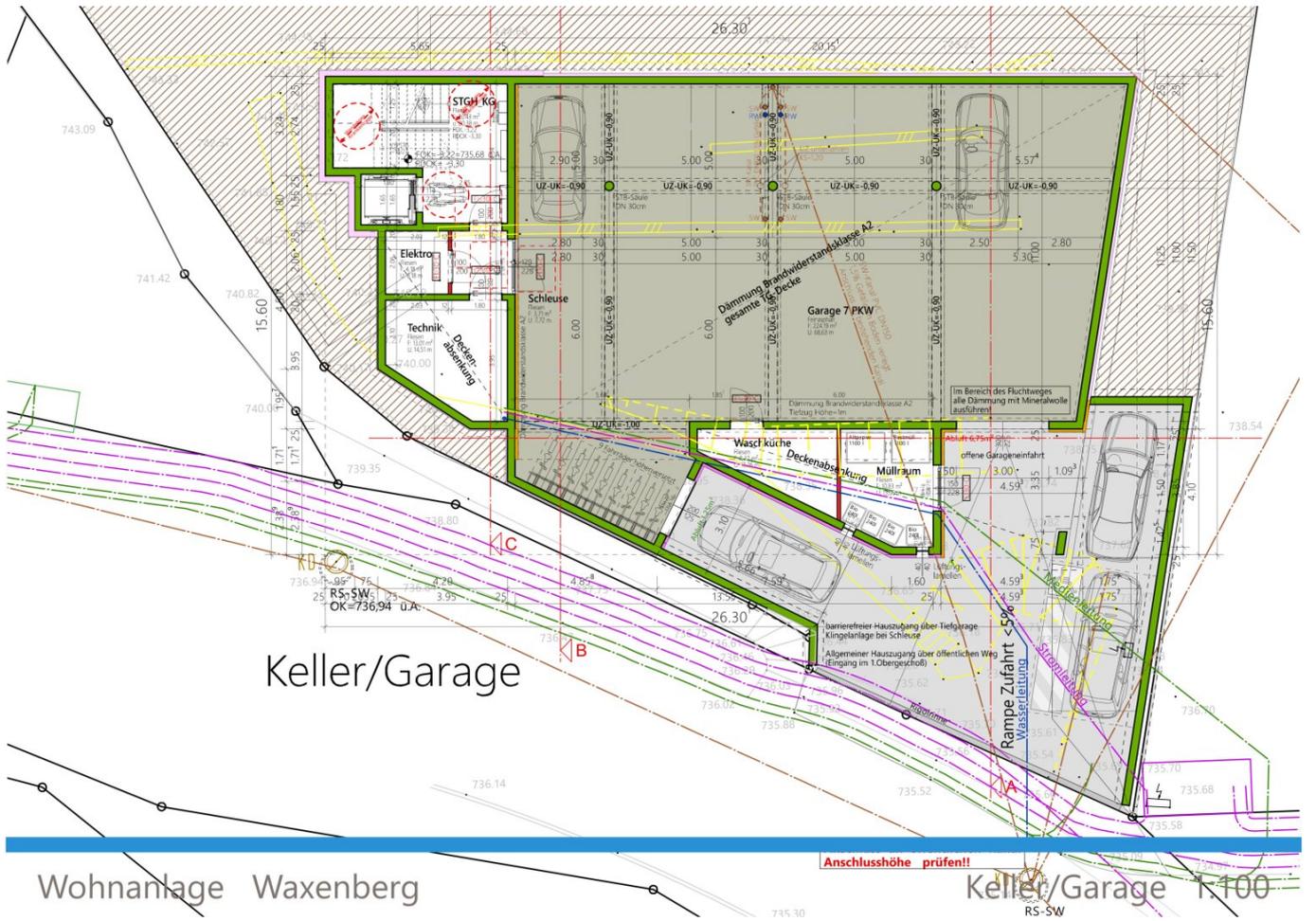


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
 Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
 Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
 Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe), Änderungen vorbehalten!



Wohnanlage Waxenberg

Lageplan 1:500

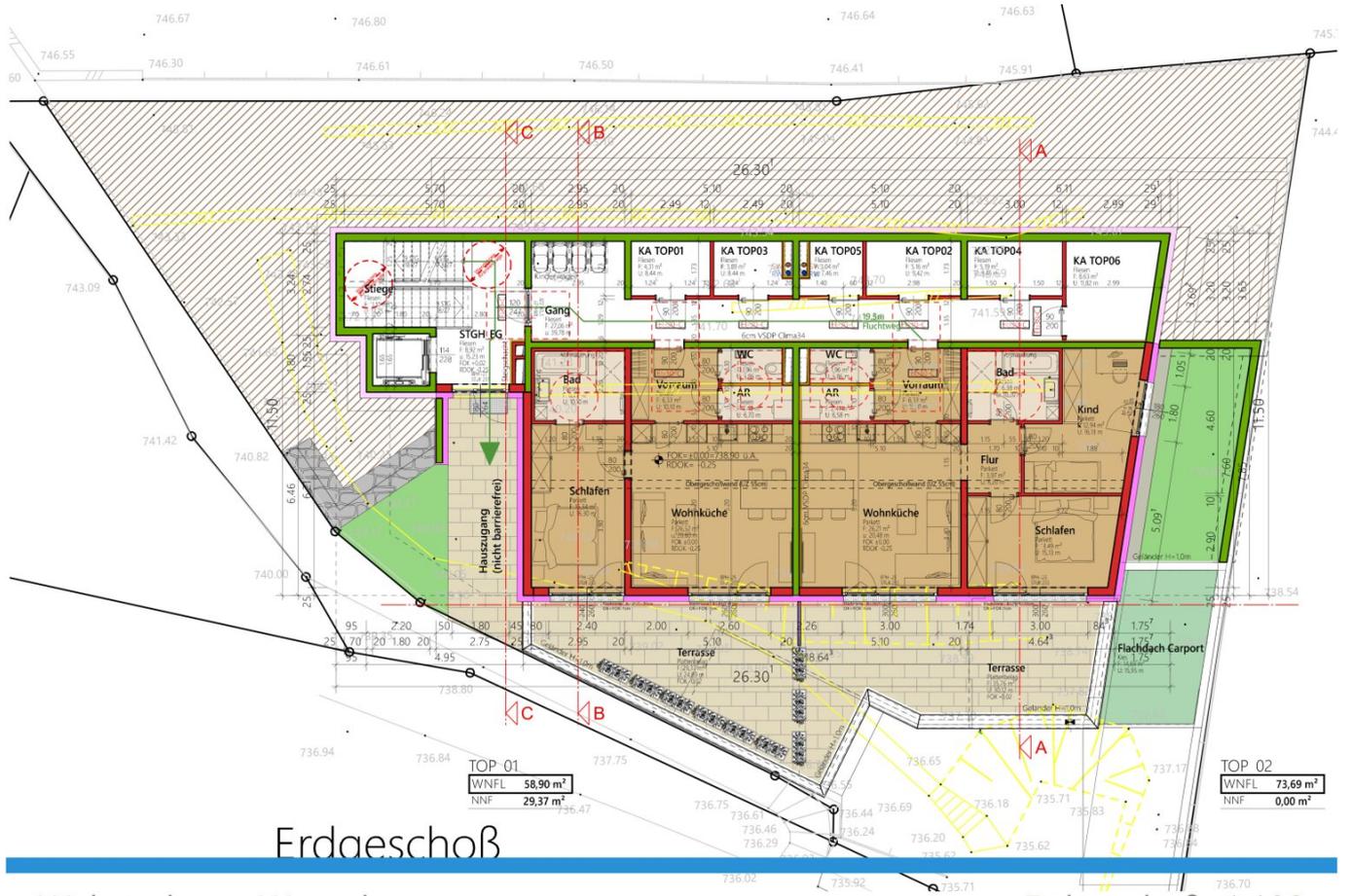


Keller/Garage

Wohnanlage Waxenberg

Anschlusshöhe prüfen!!

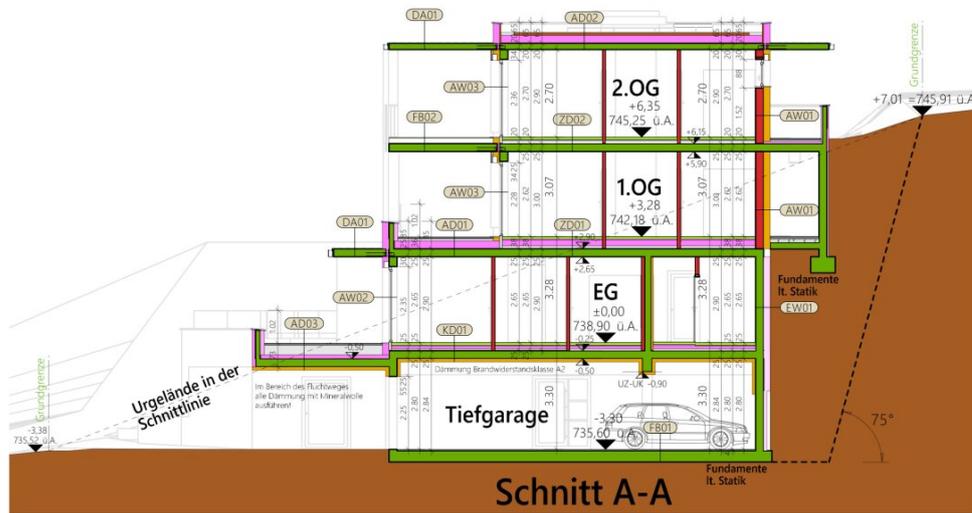
Keller/Garage 1:100



# Erdaeschoß

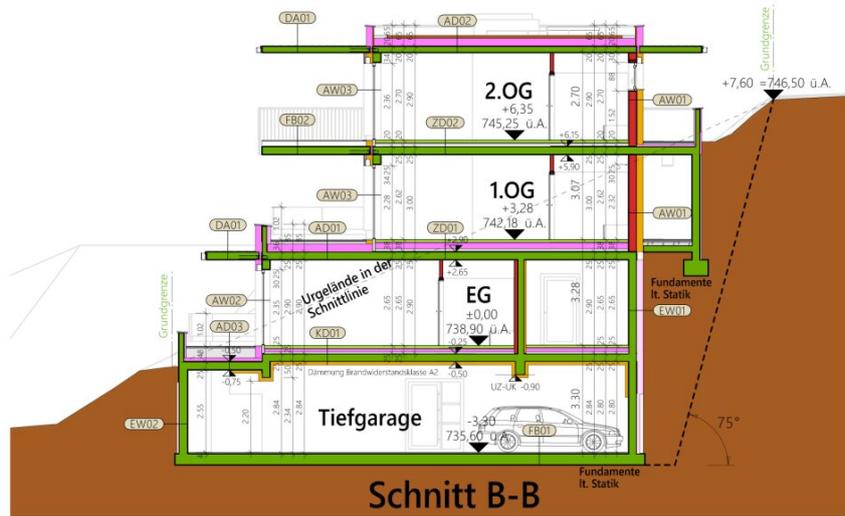
Wohnanlage Waxenberg

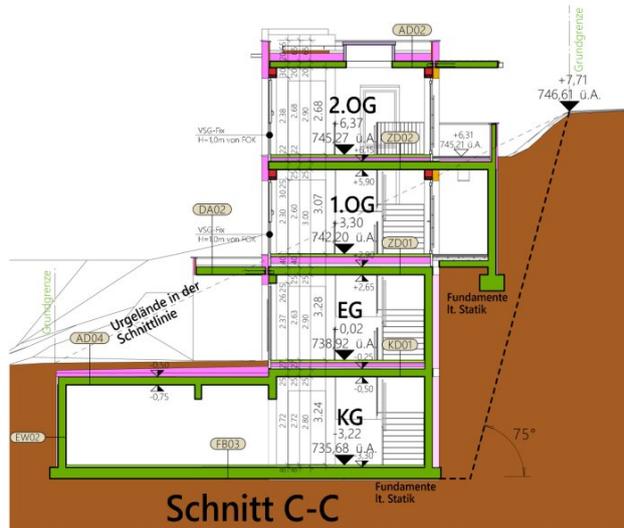
Erdgeschoß 1:100



Wohnanlage Waxenberg

Schnitt A-A 1:100







## Objektbeschreibung

### **Gemütliche Erdgeschosswohnung in idyllischer Lage – Ideal für Paare oder Singles!**

Herzlich willkommen in der charmanten Gemeinde Waxenberg. Hier erwartet Sie eine einzigartige und barrierefreie Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. In ruhiger und idyllischer Lage befindet sich diese moderne Erdgeschoss-Wohnung, die Ihnen auf 58,9m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause bietet. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung mit 2 Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der Wohnbereich überzeugt mit einem stilvollen Parkettboden, der für ein gemütliches Ambiente sorgt. Eine Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen somit eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse, auf der Sie gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen können. Hier können Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen und den Blick auf die grüne Umgebung schweifen lassen. Für Ihren PKW steht Ihnen ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, sodass Sie immer einen sicheren Parkplatz haben.

### **Raumaufteilung**

-Vorraum - Bad- separate Toilette - Abstellraum - Wohn/Ess/Küche - Schlafzimmer- Terrasse

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der kleinen Gemeinde Waxenberg. Die Lage ist ruhig und idyllisch, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Schule, die bequem zu Fuß erreichbar ist. Auch eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, von der aus man Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz hat. Die nächstgelegene größere Stadt ist Linz.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <8.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap