

## **Wohnen & Wohlfühlen – Modernes Haus mit Gartenidylle für zwei Familien**

**✓KVB**  **IMMOBILIEN**

**ERFOLGREICH  
VERMITTELT**



**Objektnummer: 5009**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4491 Niederneukirchen |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 282,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 399.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















## Objektbeschreibung

Das moderne Zweifamilienhaus in ausreichender Größe, ist bereits thermisch saniert und zeigt sich im modernem Outfit.

Das Haus wurde mit 20 cm Vollwärmeschutz eingepackt und mit 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Platz für 2 Familien samt mehreren Autos.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Familienwohnung mit 3 Zimmern sowie Vorraum, Küche mit Essbereich, Abstellraum, WC und Bad. Das Wohnzimmer bietet eine Terrasse mit 20 m<sup>2</sup> samt Zugang in den Garten.

Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine geräumige Familienwohnung mit 3 Zimmern sowie Vorraum, Küche mit Essbereich, Abstellraum, WC und Bad. Das Wohnzimmer ist mit einem Balkon mit Grünblick ausgestattet.

Der Garten ist durch den Rasenroboter pflegeleicht und ist sonnig ausgerichtet. natürlich gibt es im Haus eine Vollgarage mit elektrischen Tor.

Haben Sie Lust auf ein tolles Haus, dann kommen sie zu einer unverbindlichen Besichtigung

Laut Planskizze beträgt die Fläche des Untergeschosses 88,57 m<sup>2</sup>, die des Erdgeschosses 85,92 m<sup>2</sup> und die des Obergeschosses 108,32 m<sup>2</sup>, was einer Gesamtfläche von 282,81 m<sup>2</sup> entspricht.

Energieausweis in Arbeit.

**Verkaufspreis:** Euro 399.000,-

**Käuferprovision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten

zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap