PROVISIONSFREI: 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten - ERSTBEZUG

Objektnummer: 5950/4289

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4160 Schlägl
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,36 m²
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	324.500,00 €
Betriebskosten:	149,83 €

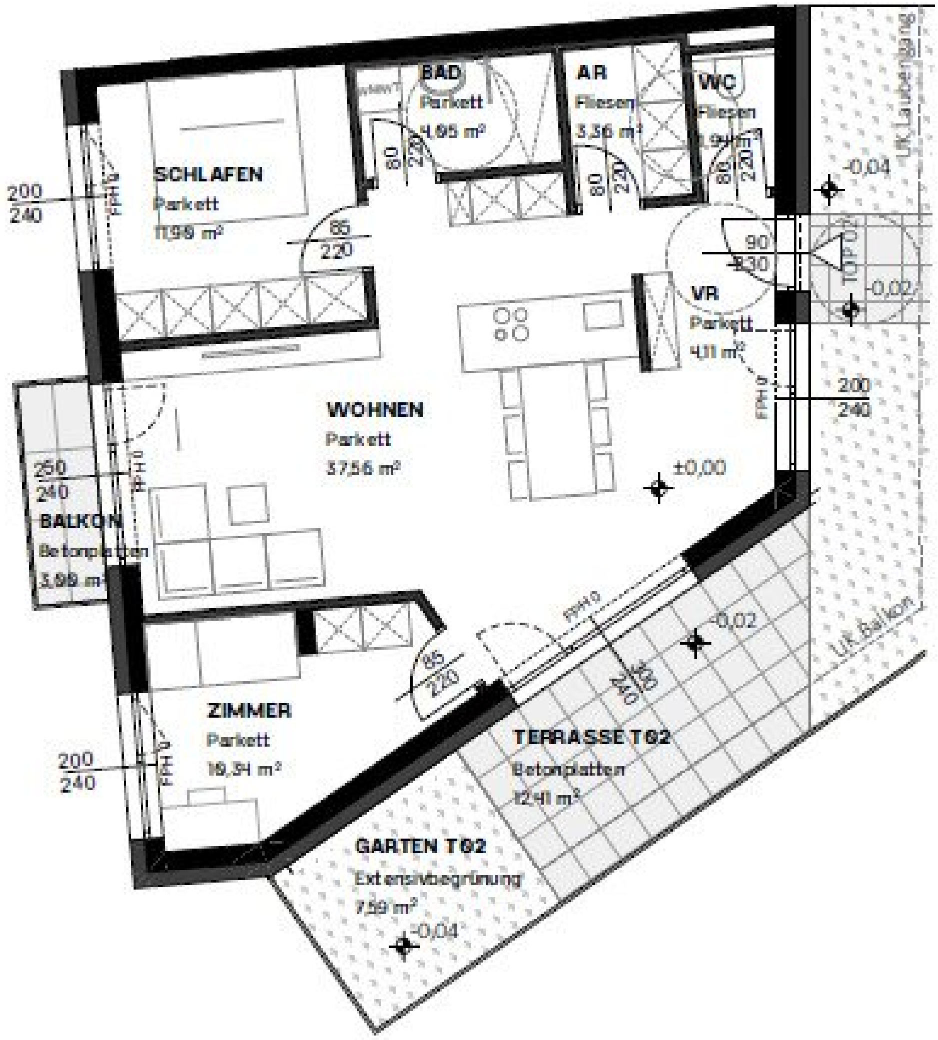
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz


SCHLAFEN
Parkett
11,98 m²
BAD
Parkett
4,95 m²
AR
Fliesen
3,36 m²
WC
Fliesen
WOHNEN
Parkett
37,56 m²
VR
Parkett
4,11 m²
BALKON
Betonplatten
3,09 m²
ZIMMER
Parkett
10,34 m²
TERRASSE T02
Betonplatten
12,41 m²
GARTEN T02
Extensivbegrünung
7,59 m²
±0,00
-0,04
-0,02
UK Laubengang
UK Balkon
TOP 02
200
240
250
240
85
220
90
230
80
220

02.09.2024

ANSICHT NORD

1:100

0 2 4 10m

02.09.2024

ANSICHT OST

1:100

0 2 4 10m

02.09.2024

ANSICHT WEST

1:100

0 2 4 10m

02.09.2024

SCHNITT A-A

1:100

0m 1m 2m 3m 5m 10m

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI: 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten - ERSTBEZUG

Im Herzen von Aigen-Schlägl, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, entsteht mit dem Projekt „Stiftblick Schlägl“ ein architektonisch durchdachtes Wohnhaus mit sechs exklusiven Eigentumswohnungen. Die moderne Wohnanlage steht für zeitlose Bauqualität, hohe Energieeffizienz und durchdachte Planung – ein Zuhause, das stilvollen Komfort mit ländlicher Lebensqualität verbindet.

Die Wohnung verfügt eine Wohnfläche von ca. 59m². Dazu kommt eine großzügige Terrasse mit 11,54 m² und ein Garten mit 6,36 m². Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (12 m²) und ist provisionsfrei zu erwerben. Die Wohnung umfasst 2 Zimmer und eignet sich ideal für Paare. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um je € 15.000 erworben werden. Die Möglichkeit besteht auch, einen teil-/nicht gedeckten Stellplatz um je € 13.000 zu erwerben.

Schon beim Eintreten wird klar: Hier wurde auf jedes Detail geachtet. Die Böden sind mit edlem Parkett in den Wohnräumen und stilvollen Fliesen in den Nassbereichen ausgestattet. Die moderne Heiztechnik über Wärmepumpe bzw. Nahwärmeanschluss sorgt für ein angenehmes Wohnklima, unterstützt von energiesparender 3-fach-Verglasung und durchdachter Dämmung. Ein Lift verbindet alle Ebenen – vom Kellergeschoss mit dem eigenen Abstellraum und dem überdachten PKW-Stellplatz bis hin zu Ihrer Wohnung. Der Zugang ist selbstverständlich barrierefrei und komfortabel gestaltet. Auch an praktische Details wurde gedacht: Fahrradabstellflächen, ein Müllraum, strukturierte Wegeführung und eine attraktive Bepflanzung im Außenbereich tragen zum hohen Wohnwert bei. Die Anfertigung des Sonnenschutzes kann für 7.000 € abgeschlossen werden.

Raumaufteilung

Vorraum - Wohnküche - Bad mit WC- Schlafzimmer -- Terrasse - Garten Abstellraum

Lage

Die Liegenschaft selbst befindet sich in einer ruhigen, aber bestens erschlossenen Adresse in Aigen-Schlägl. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens – Nahversorger, Bäckerei, Tankstelle – erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Das kulturell und geschichtlich bedeutende Stift Schlägl, inklusive Gastronomie, Brauerei und Veranstaltungsangebot, ist ebenfalls in direkter Nachbarschaft. Schulen, Kindergarten, Sportanlagen und das Naturfreibad sind schnell erreichbar – ein idealer Ort für Paare, Familien oder Ruhesuchende. Die unmittelbare Nähe zur Großen Mühl lädt zu Spaziergängen, zum Fischen oder einfach zum Verweilen ein. Auch sportlich Aktive und Naturliebhaber finden hier ihren Platz: Das Skigebiet Hochficht ist durch einen Skishuttle direkt angebunden, das Nordische Zentrum Böhmerwald, der Bärenstein sowie der Moldaustausee sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem besteht eine gute

Anbindung an Rohrbach (8 km) und die Stadt Linz (ca. 50 km). Die Lage nahe der Grenzen zu Deutschland und Tschechien eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Beruf.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden? Dann registrieren Sie sich hier:

? https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer **ALLEINBEAUFTRAGUNG** und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** bearbeitet werden 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 und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap