

Stilvolle 4-Zimmer-DG-Wohnung mit herrlichem Naturblick in Schleißheim



Objektnummer: 6244/1005

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Schleißheim
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,31 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	185,12 €
Heizkosten:	47,77 €
USt.:	35,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

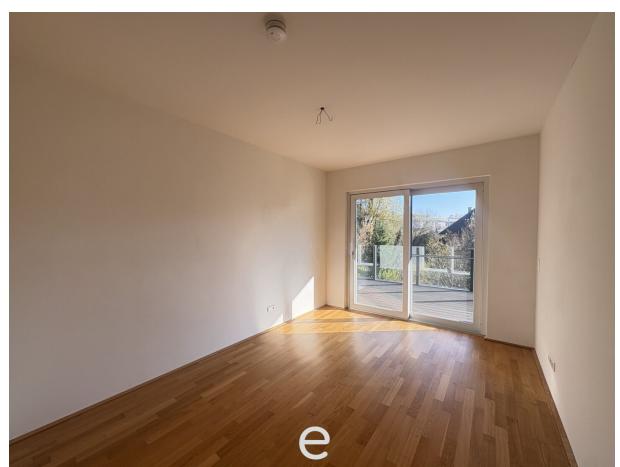
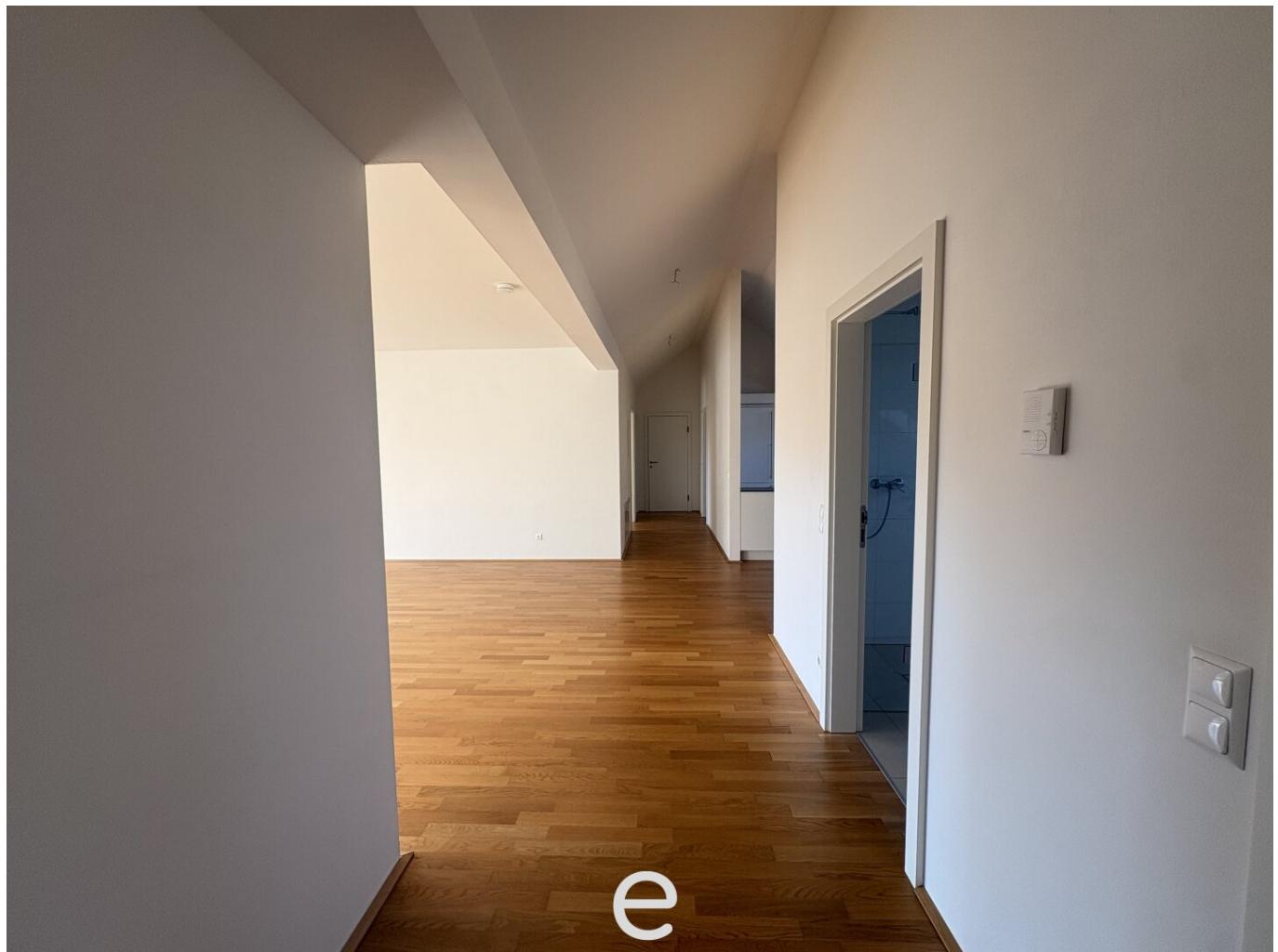
Ihr Ansprechpartner

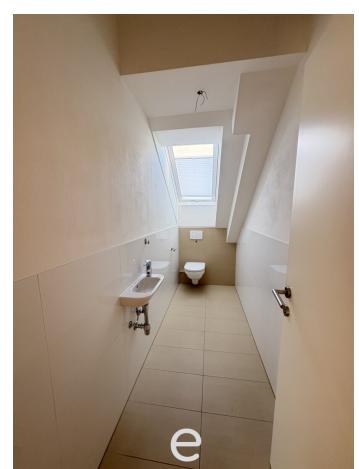
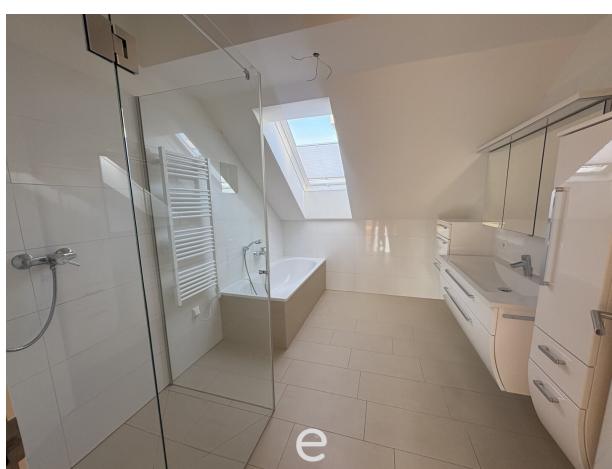


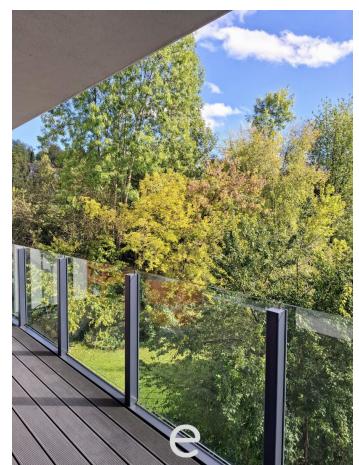
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a



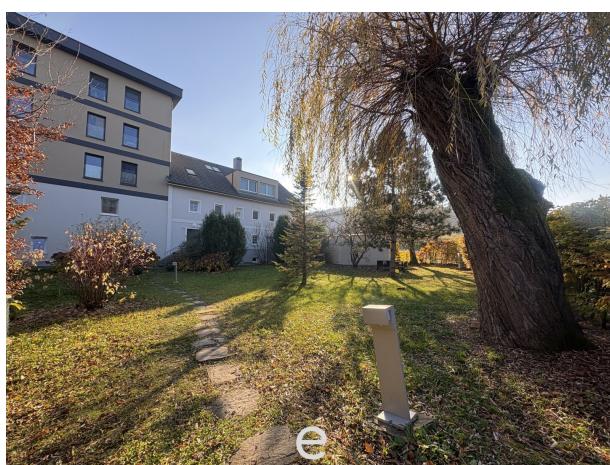








e



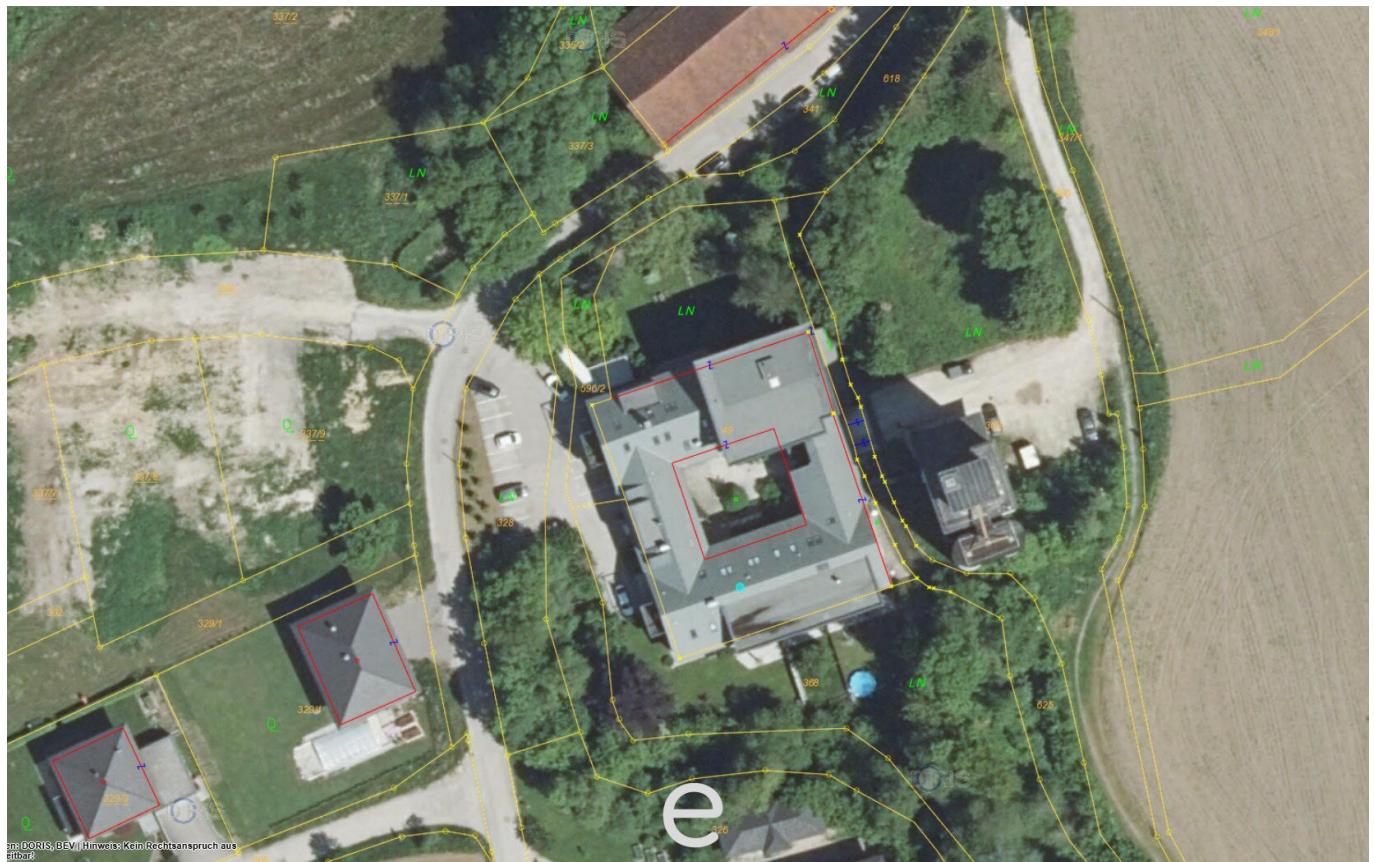
e

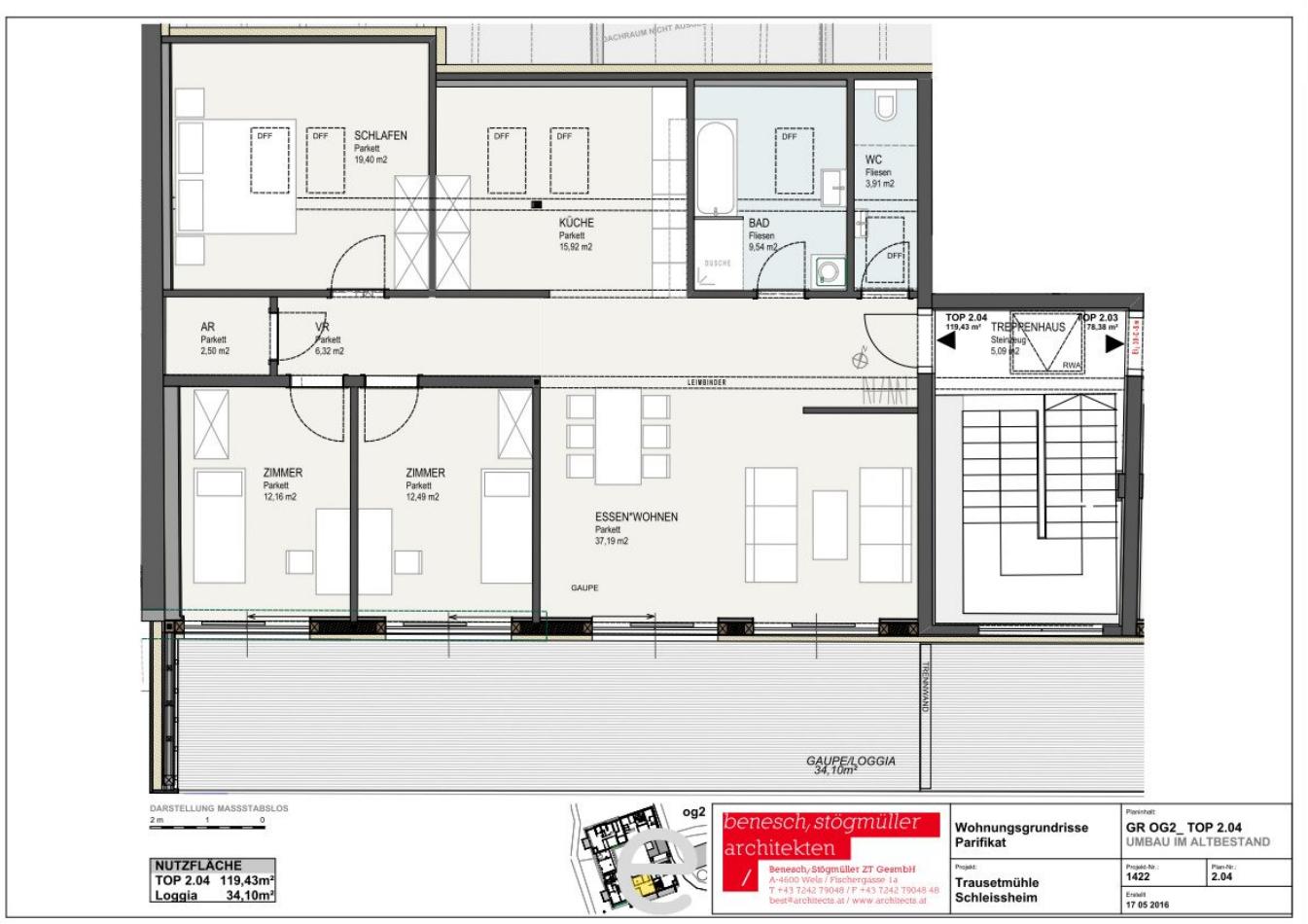


e



e





Objektbeschreibung

Wohnen in der revitalisierten Trauselmühle - wo Architektur, Natur und Lebensqualität verschmelzen

Auf einem idyllisch gelegenen Grundstück, eingebettet zwischen dem Mühlbach und dem Schleißbach, wurde 2016 die alte Mühle, genannt "Trauselmühle" revitalisiert und zu 20 stilvollen Eigentumswohnungen in Top-Qualität, dies betrifft sowohl die Architektur als auch die Innenausstattung umgebaut - **ein Ort voller Charakter mit modernem Wohnkomfort in absoluter Grün- und Ruhelage.**

Ihr neues Zuhause, ein **4-Zimmer-Domizil mit rd. 120m² Wohnfläche und weitläufiger 34m² Loggia mit traumhaftem Grünblick** befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit schönem Arkadeninnenhof. Ein stylisches Eigenheim mit lichtdurchfluteten, hohen Wohnräumen, offen gestaltetem Grundriss kombiniert mit moderner Architektur.

Das Herzstück ist der **großzügige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche** – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Von hier aus öffnet sich die **südlich ausgerichtete Loggia** - sonnig, ruhig und mit Blick in die umliegende Natur. Ein Rückzugsort, der wie ein zweites Wohnzimmer im Freien wirkt. **3 Schlafzimmer** schaffen Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das moderne ausgestattete **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**, ein separates WC und ein **praktischer Abstellraum** ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Weitere Bonuspunkte, die Sie überzeugen werden:

>> moderne Wohnungsarchitektur mit hohen Räumen von 2,60 bis 3,45m

>> hochwertige Parkettböden & Fliesen in allen Räumen - exklusives Badezimmer & WC (jeweils mit Fenster)

>> neuwertige Wohnküche (2017) ist im Kaufpreis inkludiert

>> Heizung: Wärmepumpe - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung - dreifach verglaste Fenster, Fliegengitter

>> 2 Autoabstellplätze (direkt vor dem Tor zum Innenhof) sind der Wohnung zugeordnet - zusätzlich ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher

>> breites, helles Stiegenhaus - großes Kellerabteil inkl. Stromanschluss ebenso inklusive - Fahrradraum

>> weitläufige Garten- und Parkanlage mit Ruhezonen und Aktivbereichen - gemeinschaftliche Erholungsfläche für alle Bewohner

Optimale Infrastruktur für Familien:

Die Ortsmitte von Schleißheim liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Hier finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Kindergarten, Volksschule, Gemeindeamt, Vereine, Bank, Hausarzt, Dorfladen oder Bäckerei.

Auch die Bushaltestelle ist in 2-3 Gehminuten schnell erreichbar. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie innerhalb weniger Minuten nach Thalheim oder zum Welser Hauptbahnhof. Das Zentrum von Wels erreichen Sie in 7min nach ca. 5 km, im Herzen von Linz sind Sie in ca. 30 km.

Für Sport- und Erholungssuchende bietet Schleißheim viele Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. Fußball, Tennis, Leichtathletik oder Alphaltstockschießen. Die umliegende Landschaft ist ein Paradies für Jogger, Spaziergeher und Naturliebhaber. Ein Highlight - die neue **Römerbrücke für Fußgänger- und Radfahrer** verbindet Schleißheim mit Wels und ermöglicht umweltfreundlich zur Arbeit in Wels-Stadt und retour zu pendeln.

Wenn Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sind, dann freue ich mich auf eine gemeinsame Besichtigung inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Kontaktdaten: og@eurea.at, Oliver Gassenbauer: [0699/10 639 105](tel:069910639105)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap