

Moderne Eigentumswohnung (Baujahr 2025): 3 Zimmer, Balkon, Garage – NUR NOCH EINE FREI ! BAUSTART ist erfolgt!



Objektnummer: 5576/3506

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4922 Rödt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerald Greßböck

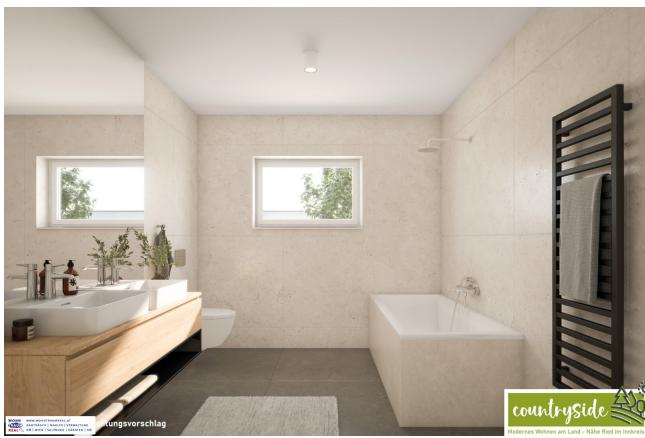
Wohnraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz



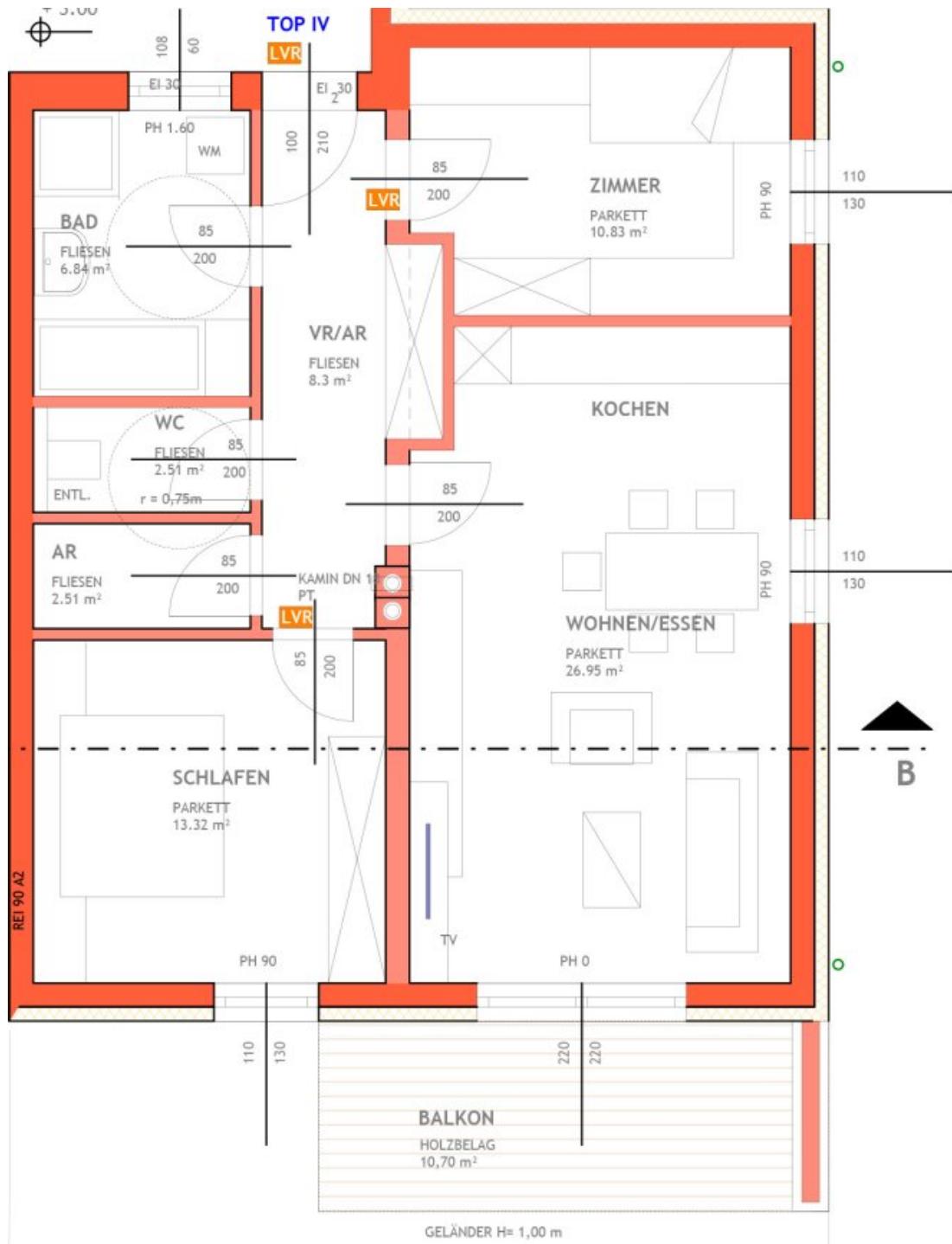












OG-TOP IV

WOHNNUTZFLÄCHE
WHG IX: 71,26 m²



Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung im Obergeschoß

Herrliche Eigentumswohnung in perfekter Lage

Zum Verkauf steht eine hochwertige **neue Eigentumswohnung im Obergeschoß** eines modernen Wohnhauses in **ruhiger Lage**. Das Gebäude wird in **massiver Ziegelbauweise** errichtet und entspricht den aktuellen baulichen und energetischen Standards. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen **schönen Ausblick**, der zum Entspannen einlädt. Video vorhanden

Der **Erstbezug** ist für **Herbst 2026** geplant.

Wohnungsdetails

- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Geschoß:** Obergeschoß
- **Balkon:** ca. 12 m²
- **Zimmeranzahl:** optimal geschnittene Wohnräume
- **Sanitärräume:**
 - 1 separates WC
 - 1 Badezimmer mit Fenster
- **Kellerabteil:** vorhanden

Die großzügige Wohnfläche bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen herrlichen Ausblick in die ruhige Umgebung.

Bauweise & Ausstattung

- **Baujahr:** 2025
- **Bauweise:** Ziegel-Massivbau

- **Dachform:** Flachdach
- **Fenster:** 3-fach verglaste Qualitätsfenster
- **Heizung:**
 - Moderne **Luftwärmepumpe**
 - **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen

Diese Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohnklima, hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

Parkmöglichkeiten

- **2 PKW-Stellplätze**
- **Carport** vorhanden

Die komfortablen Parkmöglichkeiten bieten Schutz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Komfort im Alltag.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer **sehr ruhigen Wohnlage**, ideal für alle, die Erholung und Privatsphäre schätzen. Der **schöne Ausblick** unterstreicht die hohe Wohnqualität. Gleichzeitig bietet die Lage eine angenehme Distanz zum Alltagsstress.

Zusammenfassung der Highlights

- Neubau-Eigentumswohnung (Baujahr 2025)
- 72 m² Wohnfläche + 12 m² Balkon
- Obergeschoß mit schönem Ausblick
- Ruhige Lage
- Ziegel-Massivbau
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

- 3-fach verglaste Fenster
- 2 PKW-Stellplätze inkl. Carport
- Kellerabteil
- Beziehbar ab Herbst 2026

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <1.500m
Post <5.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap