

Inserat ID: 168432

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 228832.8€

Straße:

4053 Nettingsdorf

Oberösterreich Österreich

Wohnfläche: 53.97m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Thomas Girkinger akad.IM

Tel: +43 664 386 26 80

office@girkinger-immobilien.at

## **PROVISIONSFREI: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Ansfelden/Nettingsdorf**



**PROVISIONSFREI: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Ansfelden/Nettingsdorf**

Zum Verkauf steht eine traumhafte ca. 54 m<sup>2</sup> große Wohnung (2. Stock mit Lift) in einem exklusiven Neubauprojekt in Nettingsdorf/Ansfelden. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige, uneinsichtige Lage mit unverbaubarem Blick auf eine Parkanlage sowie durch ihre wunderschöne Terrasse. Die Fertigstellung ist für das 3./4. Quartal 2025 geplant. Übergeben wird die Wohnung schlüsselfertig und provisionsfrei. Heizungskosten (Nahwärme Nettingsdorf) + Stromkosten kommen noch extra dazu. Geheizt wird mittels Fernwärme über eine

Fußbodenheizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar ? ein Lift verbindet alle anderen Etagen im Haus. Zur Standardausstattung zählen unter anderem elektrische Raffstores mit Funkhandsender, ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet sowie TV-Anbindung über Liwest. Helle, lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Stellplätze (Carport und Freiparkplätze) stehen zur Verfügung.

#### Parkplätze (Aufpreis):

? Tiefgaragenstellplatz: 20.000 ? (1 Stk verpflichtend pro Wohneinheit)

? Carportstellplatz: 17.500 ?

? Freiparkplatz: 5.500 ?

#### Raumaufteilung

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

#### Lage

Das Projekt befindet sich in einer grünen, ruhigen Umgebung in Nettingsdorf/Ansfelden mit idealer Infrastruktur für Familien und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten (z.?B. Haid Center), Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Motorikpark oder das Erlebnisbad Haid sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Nettingsdorf, Busverbindungen sowie die Autobahnknoten A1 & A7 befinden sich in der Nähe. Der künftige Ausbau der Straßenbahn sorgt für zusätzliche Mobilität.

#### 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.

#### Rechtliche Informationen

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

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Infrastruktur / Entfernung  
Gesundheit / Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;5.500m Kinder & Schulen  
Kindergarten &lt;500m Schule &lt;1.000m Universität &lt;9.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;3.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat &lt;1.500m Post &lt;2.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn &lt;4.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Flughafen &lt;7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 53.97m <sup>2</sup>	Befeuerung: Fern, hwbwert: 29m <sup>2</sup> hwbklass: Bm <sup>2</sup> fgeewert: 0.64m <sup>2</sup> fgeeklass: A+m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	
Bäder: 1	

## Preisinformationen

Kaufpreis: 228832.8€

Nebenkosten: 134.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Girkinger akad.IM

Tel:: +43 664 386 26 80

E-Mail: office@girkinger-immobilien.at