



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# ERSTKLASSIGES WOHNEN MIT GARTEN UND TERRASSE IN WAXENBERG

**ADRESSE:** 4182 WAXENBERG



## DETAILINFORMATIONEN

<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 77,88 m <sup>2</sup>
<b>KELLERFLÄCHE</b>	ca. 5,19 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3,5
<b>BÄDER</b>	1
<b>WCS</b>	1
<b>ABSTELLRÄUME</b>	1
<b>GARAGEN</b>	1
<b>STELLPLÄTZE</b>	1
<b>TERRASSEN</b>	1 = 28,4m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	1 = 15m <sup>2</sup>
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen
<b>BEZIEHBAR</b>	September 2026
<b>HEIZUNG</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>PERSONENLIFT</b>	Ja
<b>BAUART</b>	Neubau



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
474.936,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
155,76 €

**PROVISION**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4182 WAXENBERG

## Erstklassiges Wohnen mit Garten und Terrasse in Waxenberg

Diese traumhafte und barrierefreie Etagenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Immobilie wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 77,88 m<sup>2</sup> ist sie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Der offene Grundriss und die großen Fenster sorgen für eine angenehme und helle Atmosphäre in allen Räumen. Das Highlight dieser Immobilie ist jedoch der wunderschöne Garten, der direkt vom Kinderzimmer/Büro aus zugänglich ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und Ihren grünen Daumen ausleben. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt - mit 2 Stellplätzen einer draußen und einer in der Tiefgarage, haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der hochwertige Parkettboden sorgt für ein gemütliches Ambiente und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine natürliche Belüftung und ausreichend Tageslicht sorgt. Auch die Getrennten Toiletten bieten Ihnen mehr Komfort im Alltag.

## Raumaufteilung

-Vorraum - Bad- separate Toilette - Abstellraum - Wohn/Ess/Küche - Schlafzimmer- Flur - Kinderzimmer/Büro - Terrasse - Garten

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der kleinen Gemeinde Waxenberg. Die Lage ist ruhig und idyllisch, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Schule, die bequem zu Fuß erreichbar ist. Auch eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, von der aus man Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz hat. Die nächstgelegene größere Stadt ist Linz.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 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 bearbeiten 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 u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>





# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4182 WAXENBERG



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4182 WAXENBERG





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG





# WEITERE FOTOS

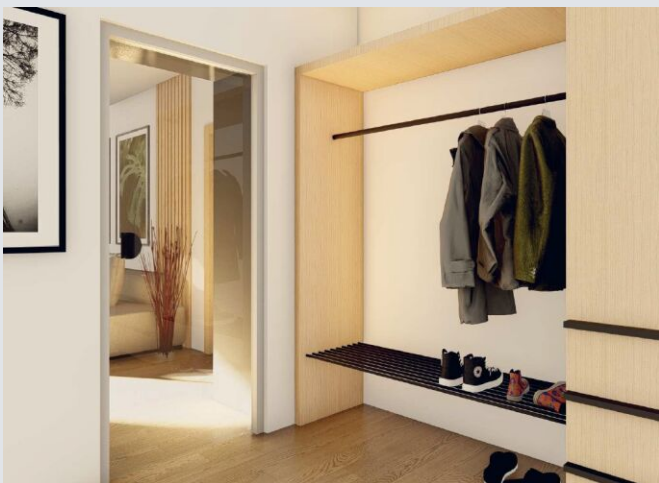
ADRESSE: 4182 WAXENBERG





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG





# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4182 WAXENBERG





# WEITERE PLÄNE

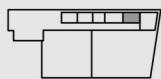
ADRESSE: 4182 WAXENBERG

## WOHNHAUS WAXENBERG



### TOP 4 | 1.Obergeschoß

Nutzfläche	77,88m <sup>2</sup>
Terrasse	28,40m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,19m <sup>2</sup>
Garten	15m <sup>2</sup>



Erdgeschoß



1.Obergeschoß



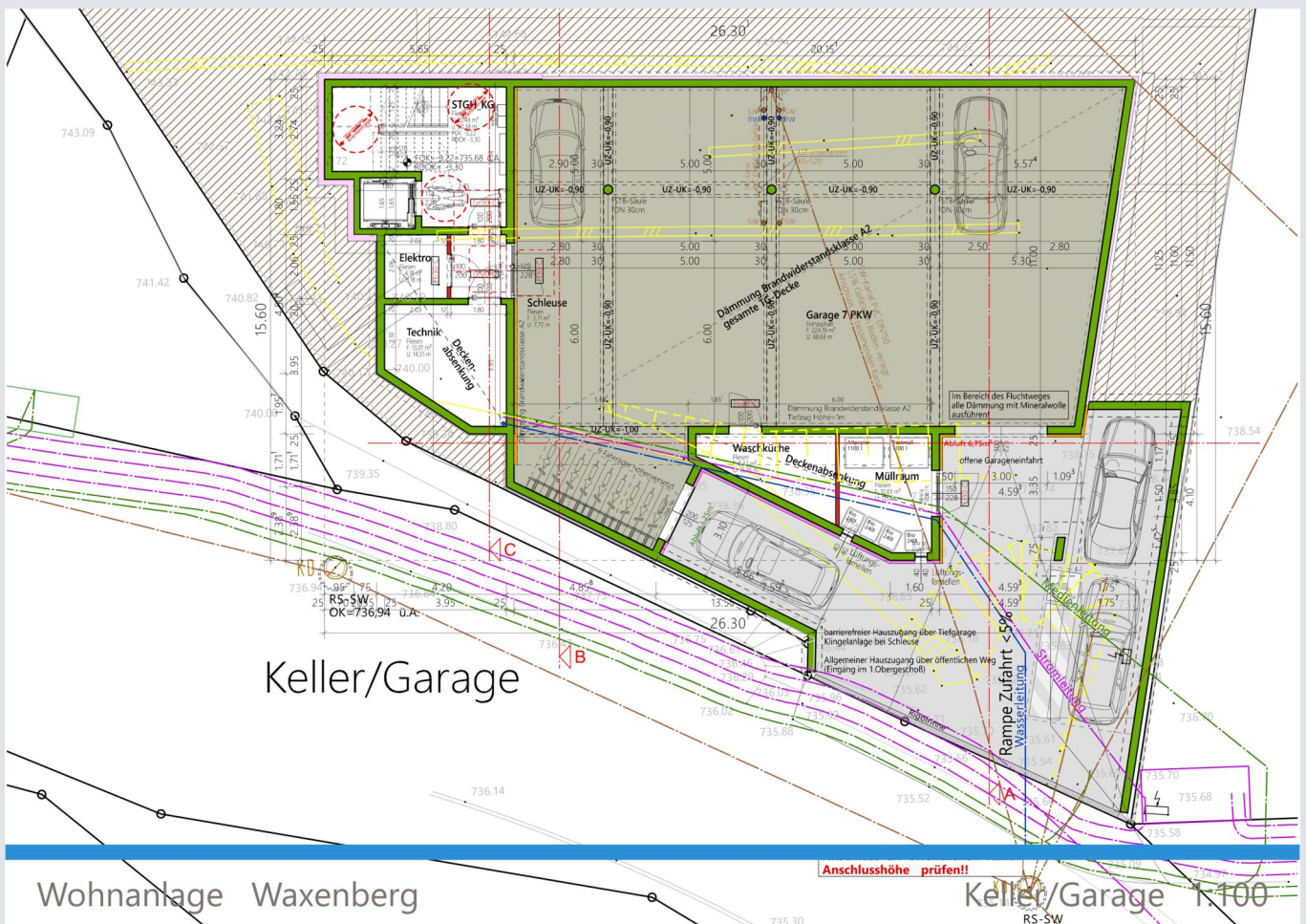
2.Obergeschoß



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzliche abgehängte Decken sind nach Erfordernis möglich (Abminderung der Raumhöhe). Änderungen vorbehalten!

# WEITERE PLÄNE

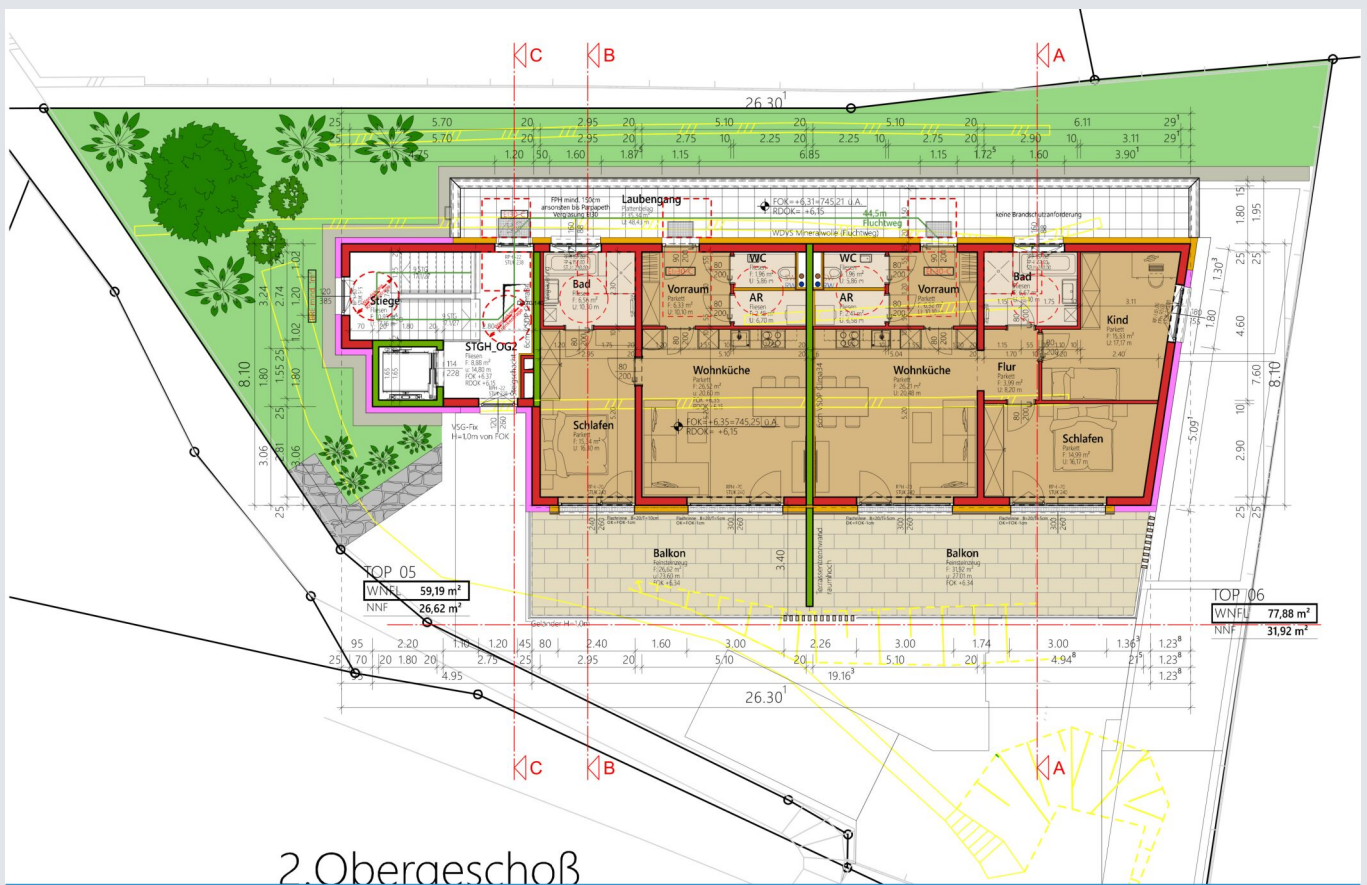
ADRESSE: 4182 WAXENBERG





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



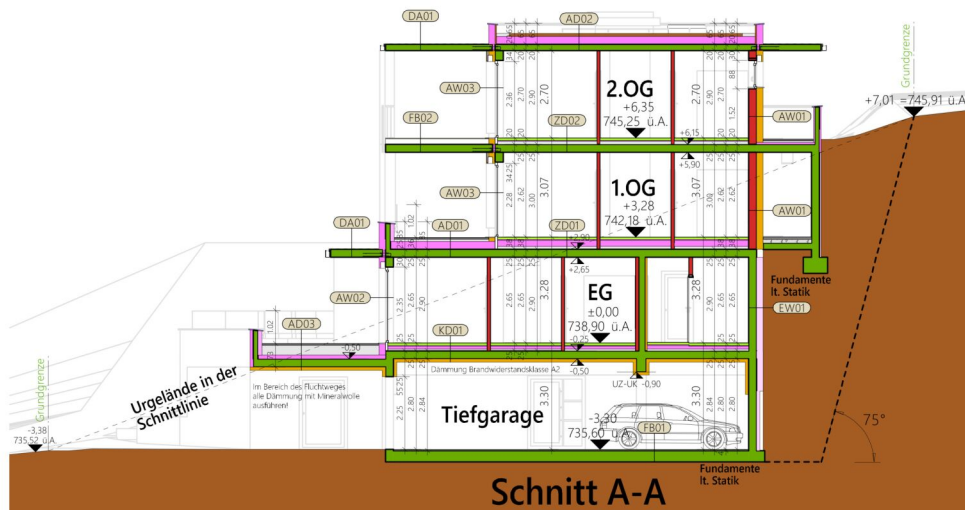
2. Obergeschoß

Wohnanlage Waxenberg

2. Obergeschoß 1:100

# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



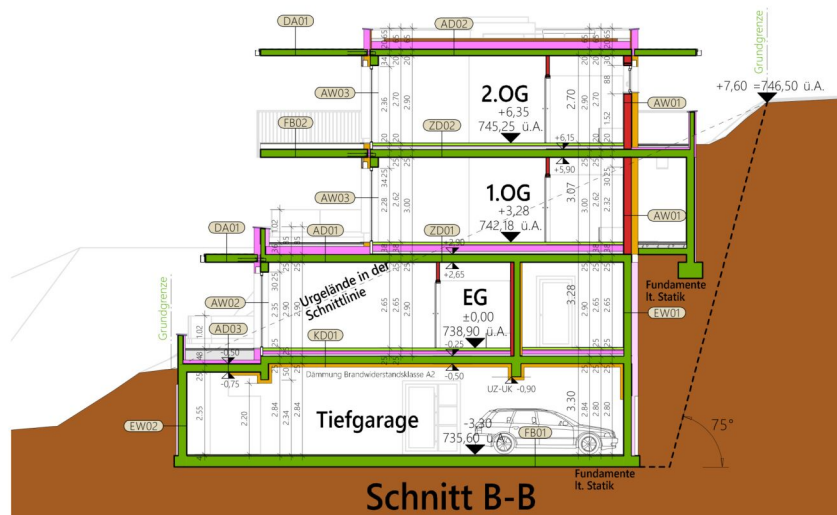
Wohnanlage Waxenberg

Schnitt A-A 1:100



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

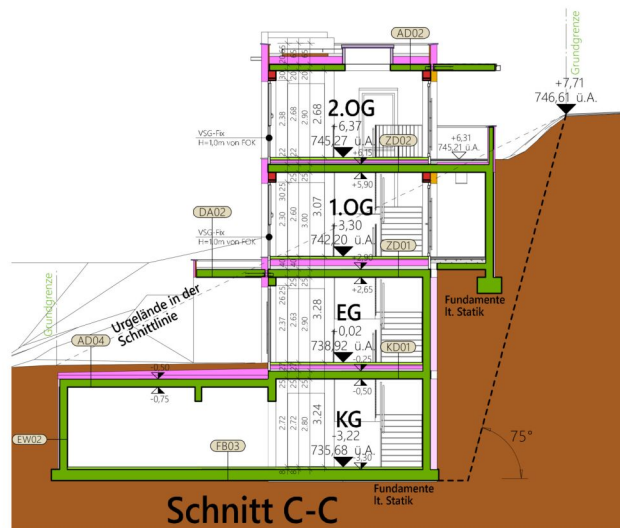


Wohnanlage Waxenberg

Schnitt B-B 1:100

# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



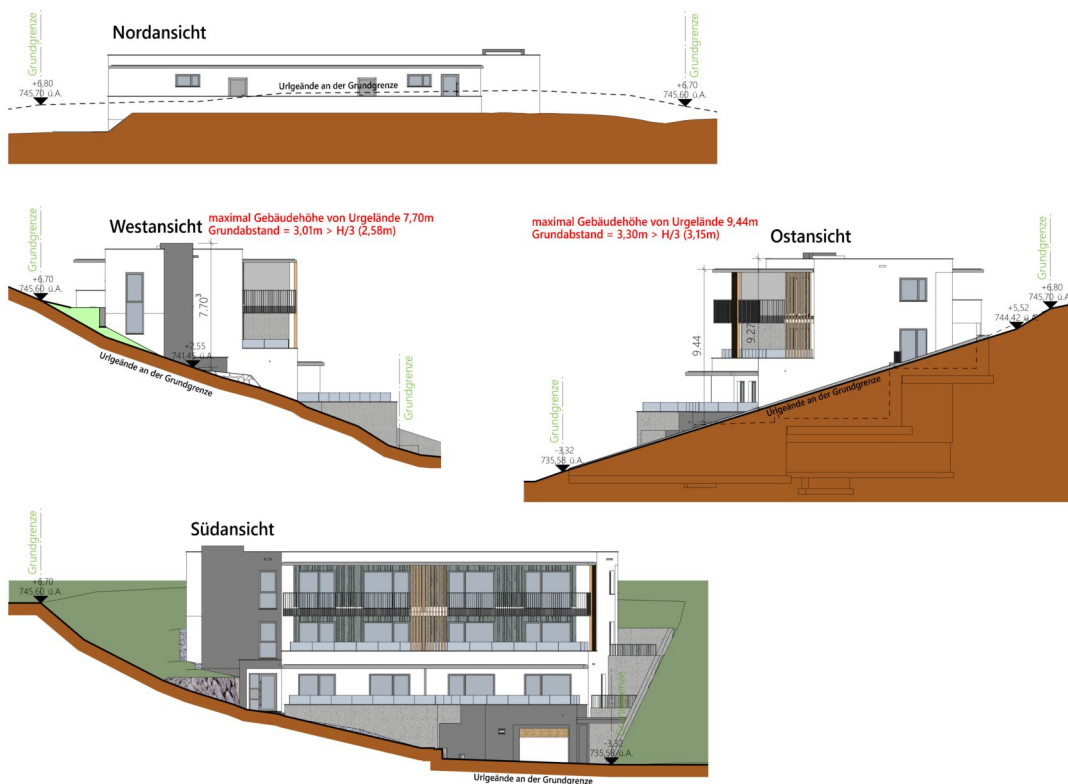
Wohnanlage Waxenberg

Schnitt C-C 1:100



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



Wohnanlage Waxenberg

Ansichten 1:200

# LAGE

**ADRESSE: 4182 WAXENBERG**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	2.500 m	Schule	500 m
Apotheke	9.500 m	Kindergarten	3.000 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	2.500 m	Bank	2.500 m
Bäckerei	2.500 m	Geldautomat	2.500 m
Verkehr		Post	2.500 m
Bus	500 m	Polizei	8.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap