GIRKINGER IMMOBILIEN

IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

IDYLLISCHE LAGE, EXKLUSIVE WOHNQUALITÄT – 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON, PARKPLATZ UND TIEFGARAGE IN WAXENBERG!

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 77,88 m²
KELLERFLÄCHE	ca. 8,63 m²
ZIMMER	3,5
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
GARAGEN	1
STELLPLÄTZE	1
BALKONE	1 = 31,92m²
NUTZUNGSART	Wohnen
BEZIEHBAR	September 2026
HEIZUNG	Fernwärme, Fußbodenheizung
PERSONENLIFT	Ja

KOSTEN

KAUFPREIS
457.128,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST
155,76 €

PROVISION
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

Idyllische Lage, exklusive Wohnqualität – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Parkplatz und Tiefgarage in Waxenberg!
Diese traumhafte und barrierefreie Etagenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Immobilie wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 77,88 m² 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. 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 - Balkon

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**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

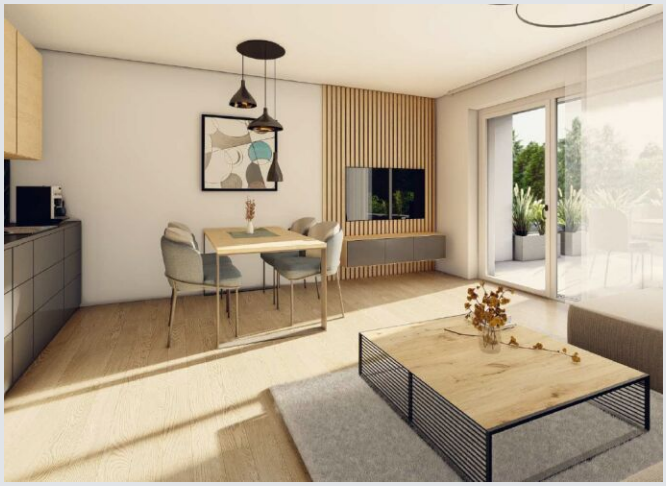
ADRESSE: 4182 WAXENBERG

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

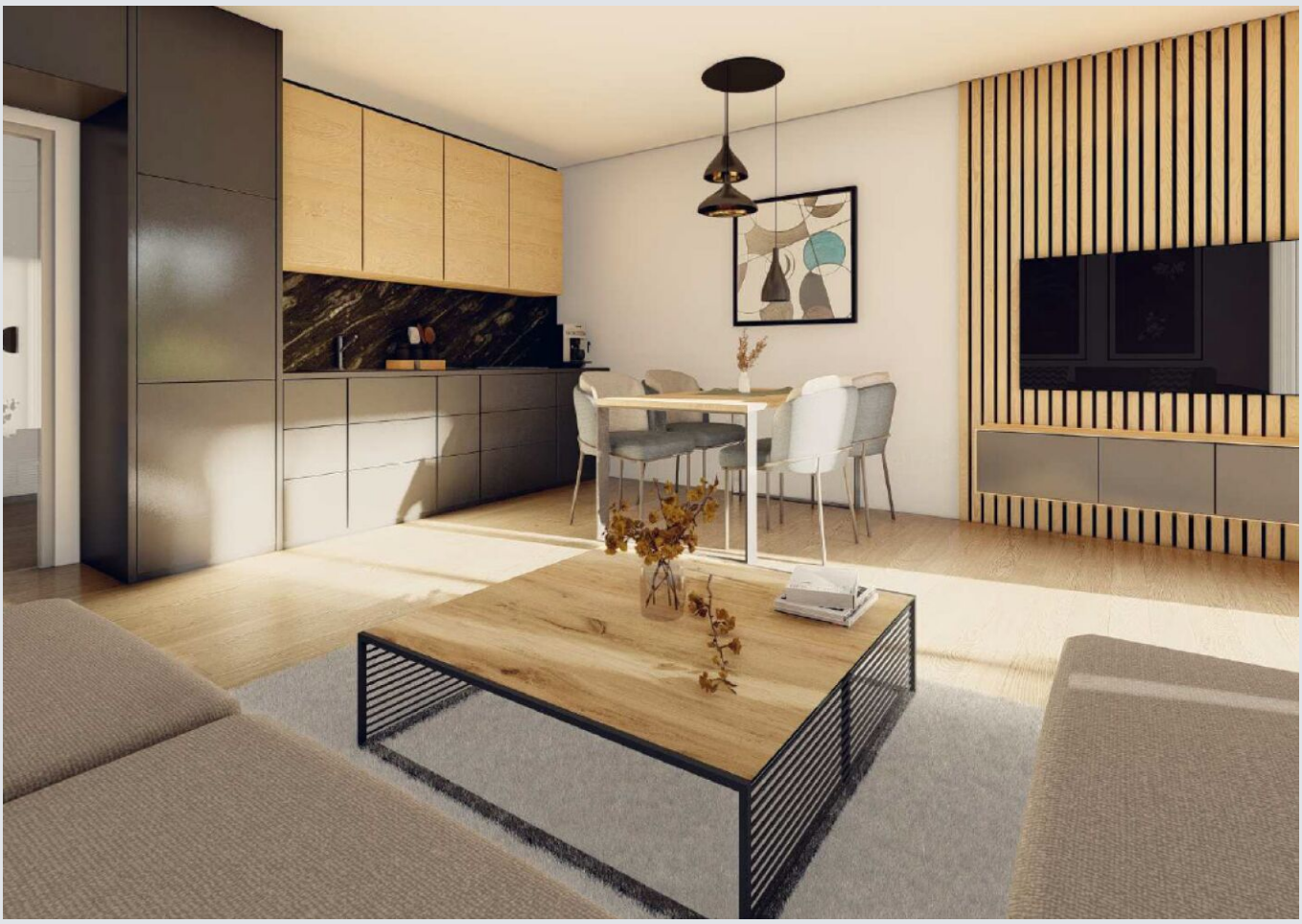
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



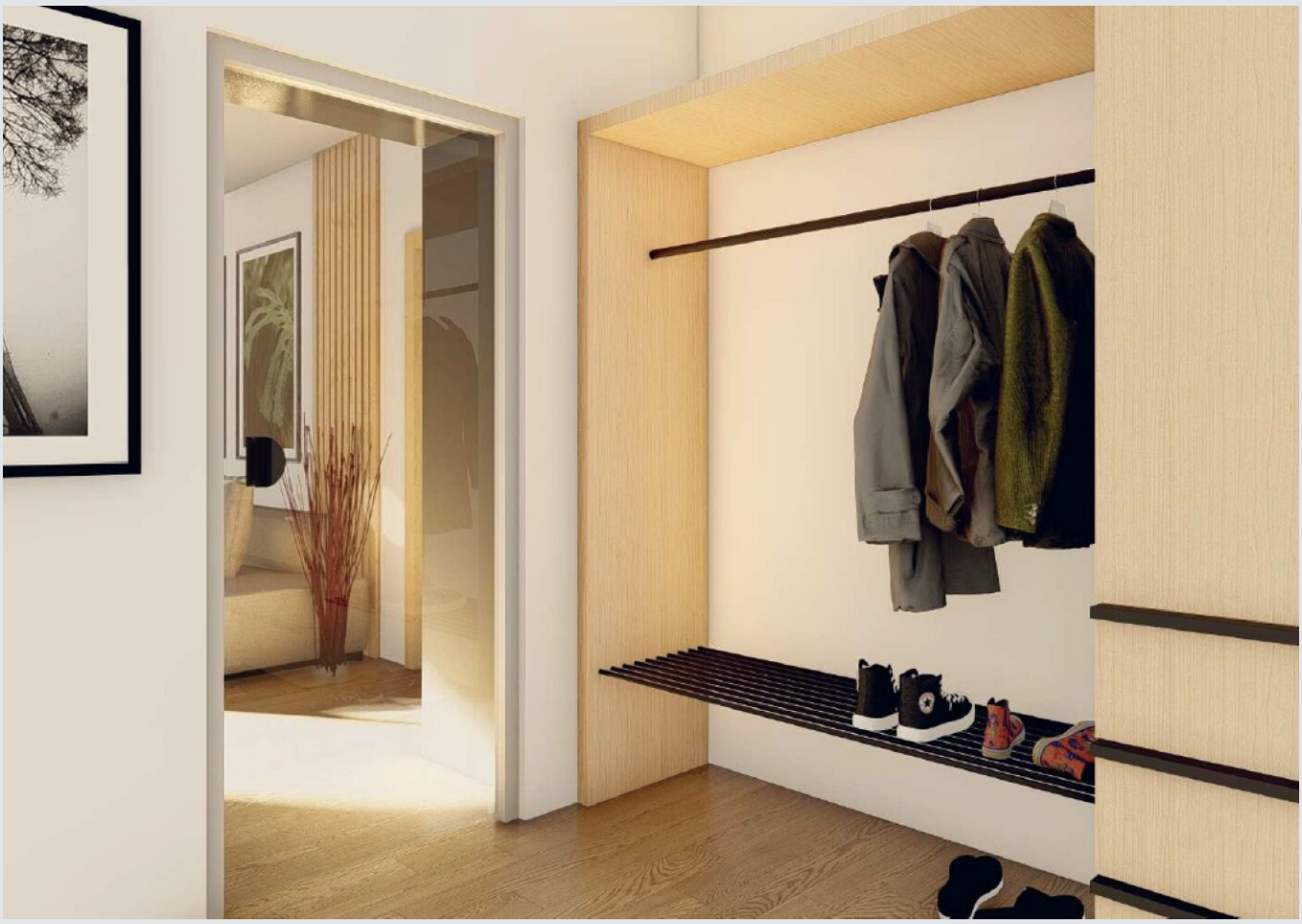
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

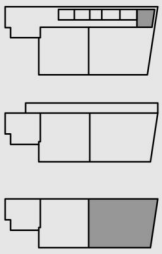
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

WOHNHAUS WAXENBERG

TOP 6 | **2.Obergeschoß**

Nutzfläche	77,88m²
Balkon	31,92m²
Kellerabteil	8,63m²



Erdgeschoß

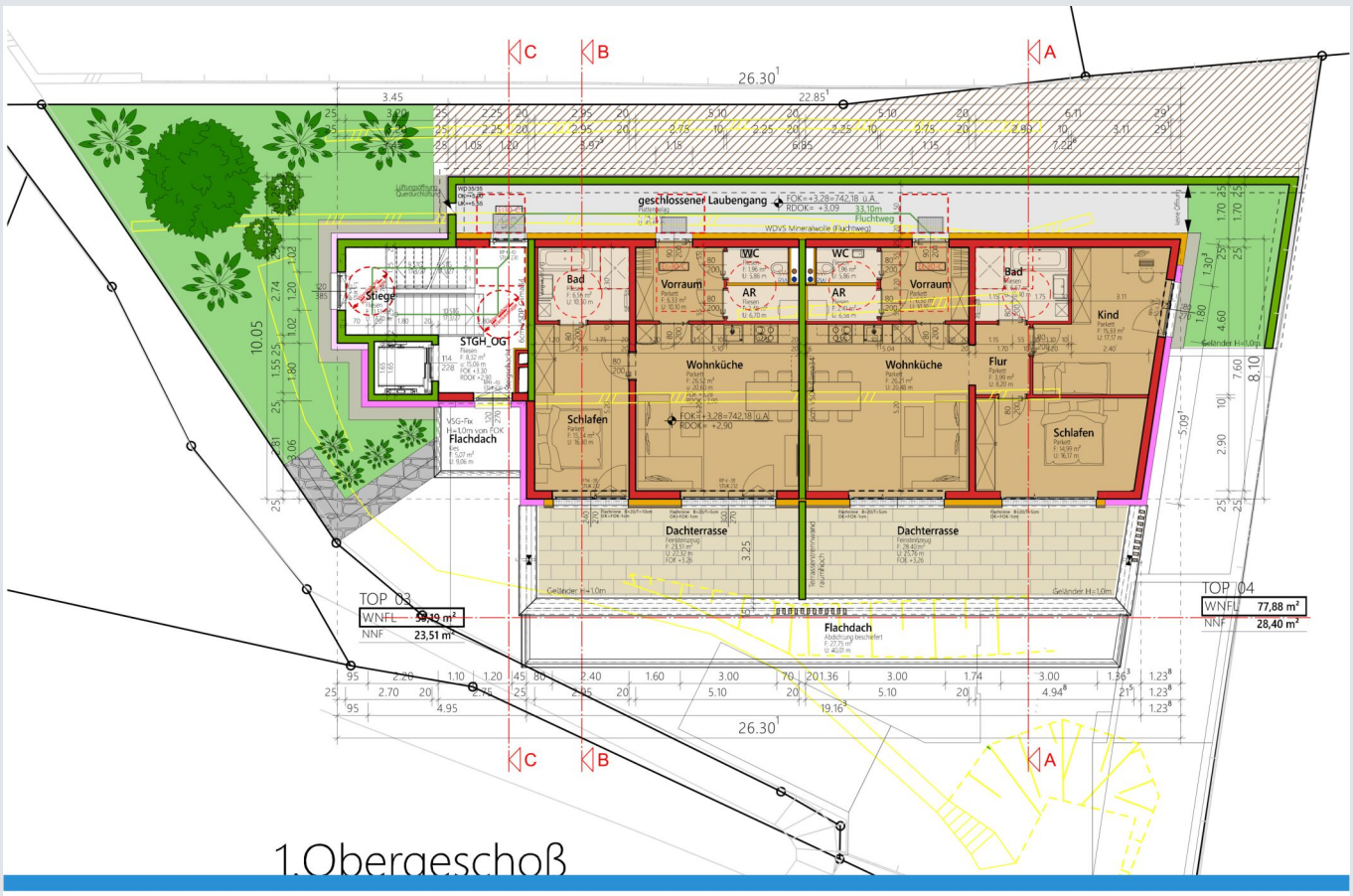
1.Obergeschoß

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!

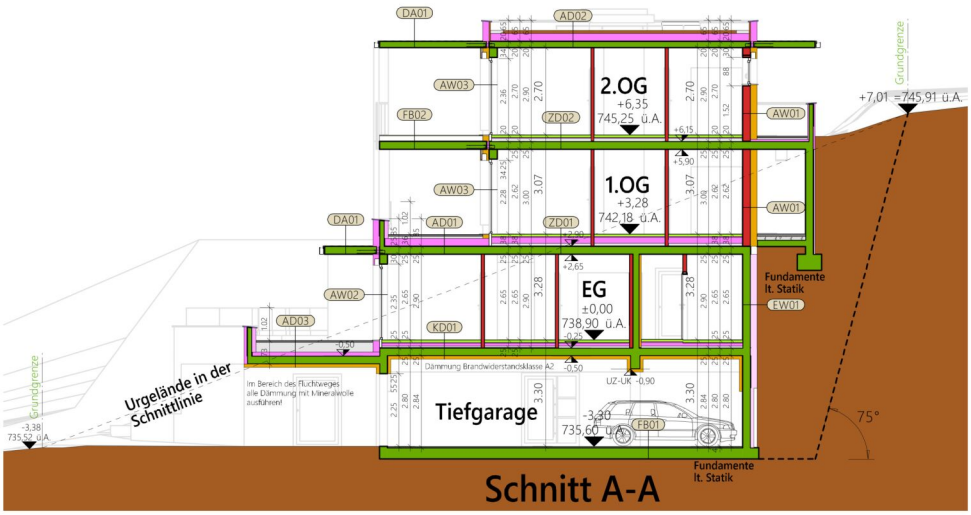
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

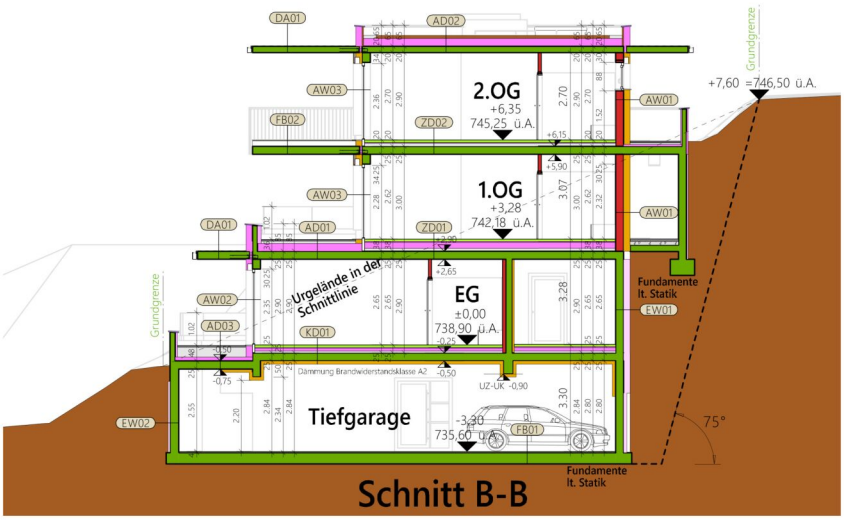


Wohnanlage Waxenberg

Schnitt A-A 1:100

WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

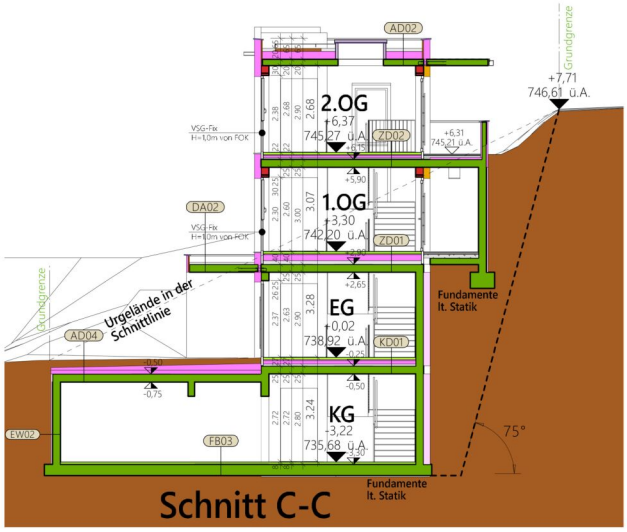


Wohnanlage Waxenberg

Schnitt B-B 1:100

WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

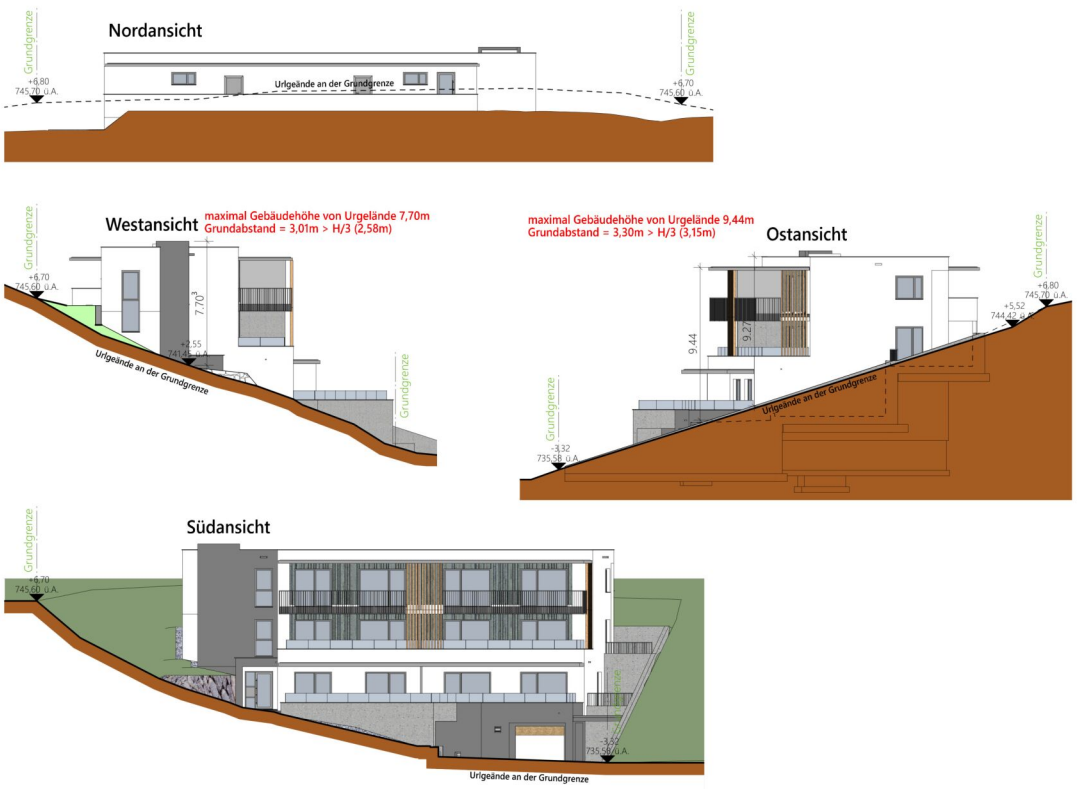


Wohnanlage Waxenberg

Schnitt C-C 1:100

WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG



Wohnanlage Waxenberg — Ansichten 1:200

LAGE

ADRESSE: 4182 WAXENBERG

INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit	
Arzt	2.500 m
Apotheke	9.500 m
Nahversorgung	
Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	2.500 m
Verkehr	
Bus	500 m

Kinder & Schulen	
Schule	500 m
Kindergarten	3.000 m
Sonstige	
Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.500 m
Polizei	8.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap