



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# GARCONNIERE MIT GARTEN UND TERRASSE – STEYR-CHRISTKINDL - PROVISIONSFREI

**ADRESSE:** 4400 STEYR



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 37,63 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,69 m <sup>2</sup>
ETAGE	1. KG
ZIMMER	1
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
TERRASSEN	1 = 11,8m <sup>2</sup>
GARTEN	1 = 20,82m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
HEIZUNG	Fußbodenheizung
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	Erstbezug
BAUJAHR	2025



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
181.821,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
94,10 €

**PROVISION**  
Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4400 STEYR

## **Garconniere mit Garten und Terrasse – Steyr-Christkindl - PROVISIONSFREI**

Inmitten der idyllischen Landschaft von Steyr-Christkindl entsteht das exklusive Neubauprojekt Panorama Wohnen, das modernen Wohnkomfort mit ruhiger Lage vereint. Die insgesamt 32 hochwertigen Eigentumswohnungen beeindrucken mit durchdachten Grundrissen, großzügigen Terrassen, Balkonen oder Eigengärten sowie einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Zum Verkauf gelangt eine 37,63 m<sup>2</sup> große Wohnung in Steyr-Christkindl. Die Wohnfläche wird durch einen Eigengarten mit 20,82 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 11,80 m<sup>2</sup> ergänzt. Die Wohnung verfügt über ein Zimmer, ist barrierefrei gestaltet und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare. Ein Kellerabteil ist im Preis inbegriffen. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um je 21.000 Euro erworben werden. Die Wohnung ist provisionsfrei zu erwerben.

Dank der barrierefreien Bauweise ist ein komfortables Wohngefühl in jeder Lebensphase garantiert. Ein weiteres Highlight ist die Tiefgarage mit insgesamt 50 Stellplätzen, in der auch E-Mobilität berücksichtigt wurde.

Zur Ausstattung gehören Echtholzparkettböden in Wohn- und Schlafräumen, großflächige Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, elektrische Außenraffstores, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie Sanitärausstattung mit Markenprodukten von Laufen und Grohe. Bodengleiche Duschen und Eckbadewannen sind je nach Wohnung vorhanden. Die Terrassen sind mit Betonplatten und Glasgeländern versehen. Ein Kellerabteil ist inklusive, ebenso eine zentrale Zentralschließanlage. Ein Tiefgaragenplatz kann separat erworben werden.

### **Raumaufteilung**

Vorraum – Abstellraum – Bad mit Dusche und WC – Wohnküche – Terrasse – Garten

### **Lage**

Die Wohnanlage befindet sich in einer sonnigen, ruhigen Lage in Steyr-Christkindl. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Steyr mit bester Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich Nahversorger wie Supermarkt, Bäckerei, Bank und Tankstelle, Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule sowie höhere Schulen, ärztliche Versorgung und das Krankenhaus Steyr. Freizeitmöglichkeiten wie Fußball, Tennis und Musikvereine sind ebenfalls gut erreichbar. Die Kombination aus Naturverbundenheit und zentraler Lage macht dieses Projekt besonders attraktiv für all jene, die Wert auf Lebensqualität und Wohnkomfort legen.

### **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.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden? Dann registrieren Sie sich hier:

<https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeitet werden 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 und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# WEITERE FOTOS

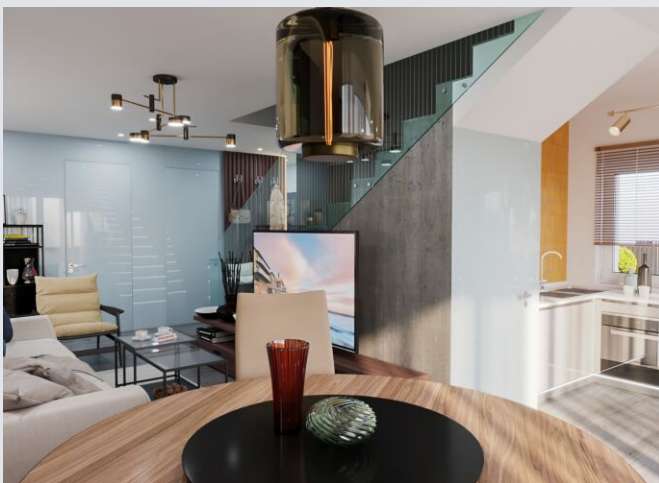
ADRESSE: 4400 STEYR





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4400 STEYR



# WEITERE FOTOS

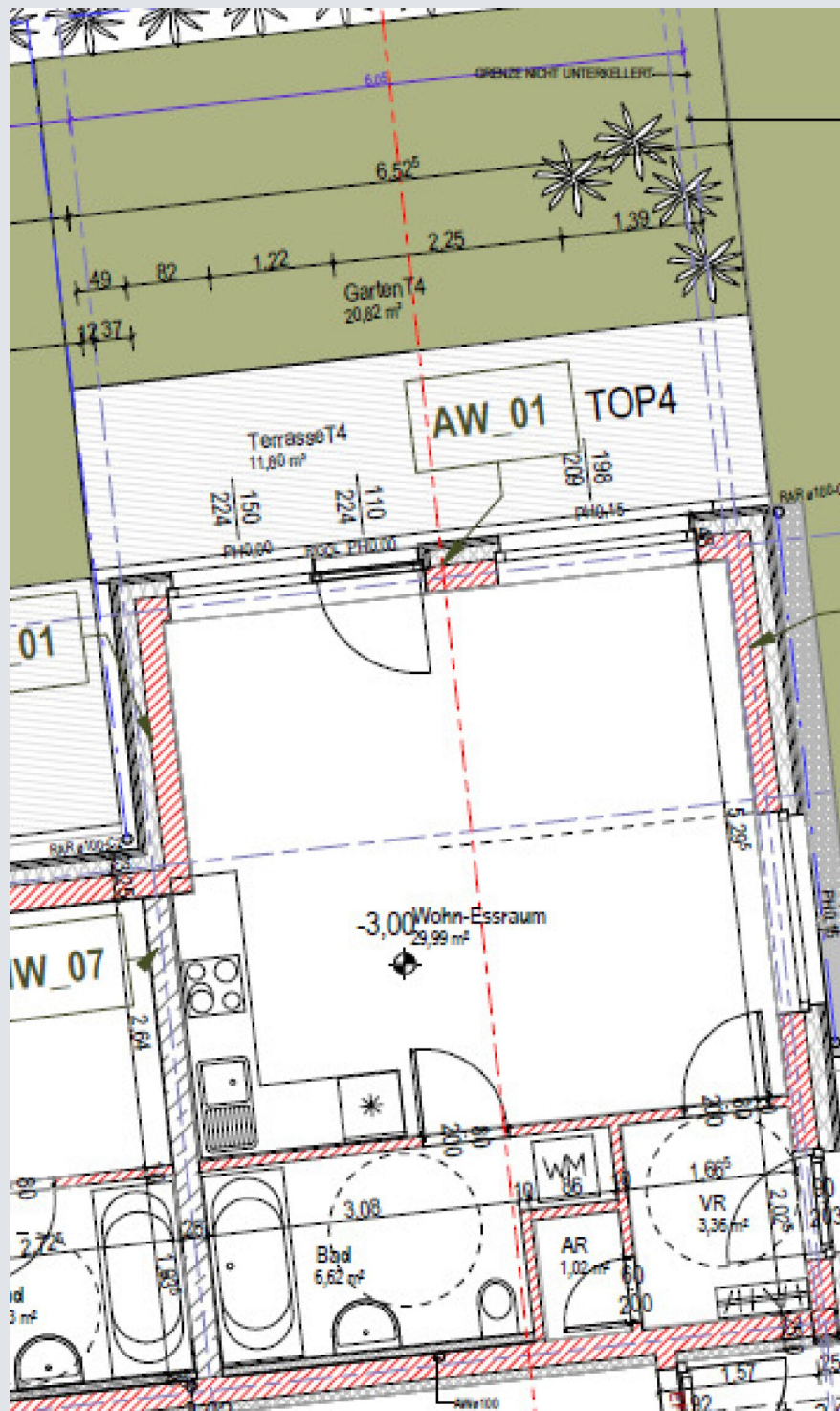
ADRESSE: 4400 STEYR





# WEITERE PLÄNE

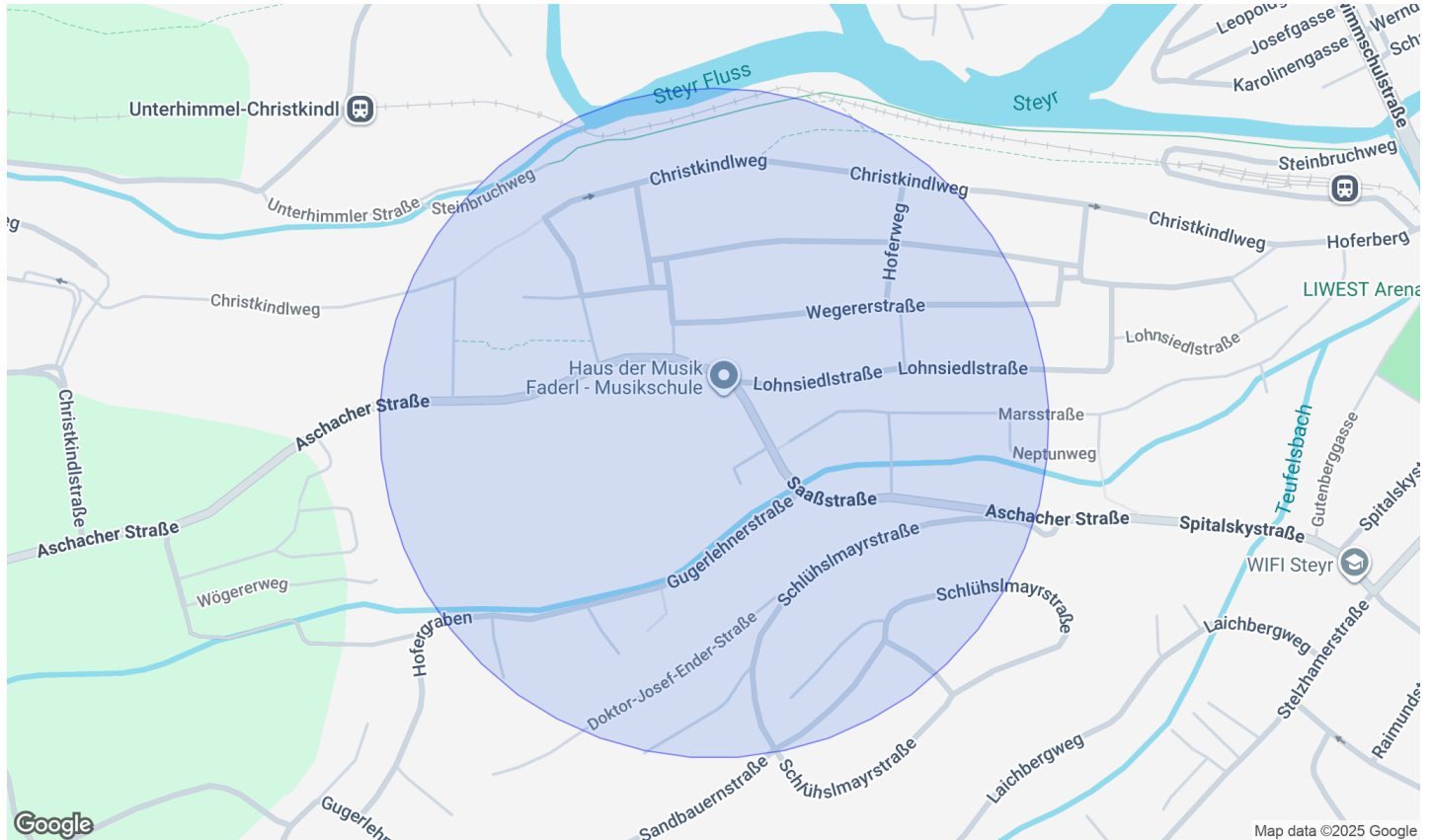
ADRESSE: 4400 STEYR





# LAGE

**ADRESSE:** 4400 STEYR



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	1.000 m
Apotheke	1.500 m	Kindergarten	1.000 m
Klinik	2.000 m	Universität	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m	Höhere Schule	1.000 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	500 m	Bank	1.000 m
Bäckerei	1.000 m	Geldautomat	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m	Post	1.000 m
Verkehr		Polizei	1.000 m
Bus	500 m		
Bahnhof	1.000 m		
Flughafen	10.000 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap