



PANORAMA  
VILLEN

HAUS 2 | TOP 7 | ANLEGER

# ÜBERSICHT TOP 7



**VIELE  
HOCHWERTIGE  
EXTRAS**

## DATEN:

- Wohnfläche: 49,09 m<sup>2</sup>
  - Balkon: 13,82 m<sup>2</sup>
  - Zimmer: 2

- Qualitative Bauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Überall Raffstores
- Kellerabteil inklusive
- Inkl. Carportplatz Nr. 29

In Neumarkt am Hausruck am wunderschönen Pogberg gelegen, befinden sich die modernen Panoramavillen, welche 2021/22 errichtet wurden. In der exklusiven Wohnanlage, die aus 3 Hauptgebäuden besteht, entstanden 24 neue und moderne Wohneinheiten samt hochwertiger Ausstattung.

Ab sofort, ist eine hochwertige Anlegerwohnung mit besonderen Extras zum Kauf verfügbar.

Die 49,09m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung gilt als Top-Objekt, da diese Wohneinheit viele hochwertige Besonderheiten aufweist.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit etwa 13,82m<sup>2</sup>. Große Fensterfronten machen die gesamte 2-Zimmerwohnung sehr hell und freundlich.

Auf Besonderheiten wurde beim Bau großen Wert gelegt. Es sind eine Fußbodenheizung, hochwertige Parkett- und Fliesenböden und überall Raffstores in der Wohnung integriert. Bad und WC wurden hochwertig und modern ausgestattet.

Zur Wohnung zählen ein Kellerabteil und 1 Carportplatz Nr. 29.

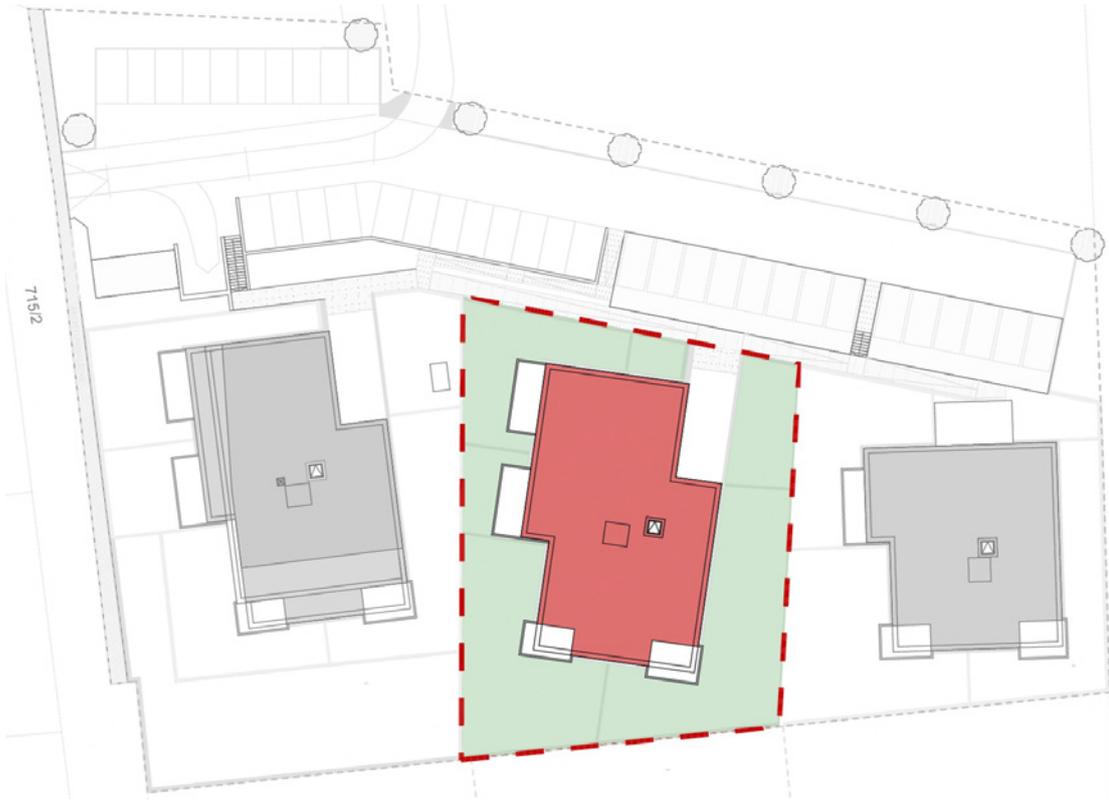
Eine allgemeine Fahrradabstellfläche, ein Trockenraum sowie eine allgemeine Gartenfläche stehen in den Panoramavillen ebenso zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

vermietet bis 14.10.25

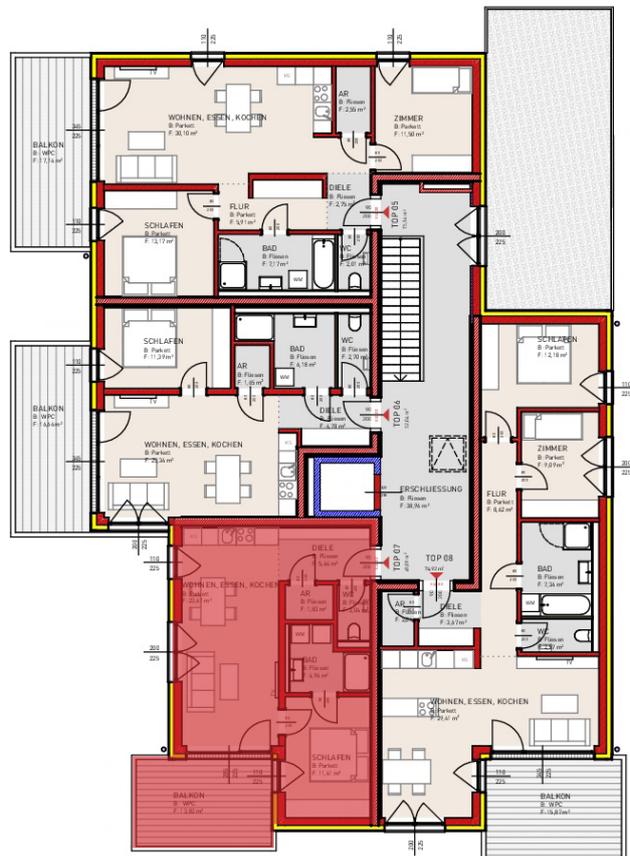


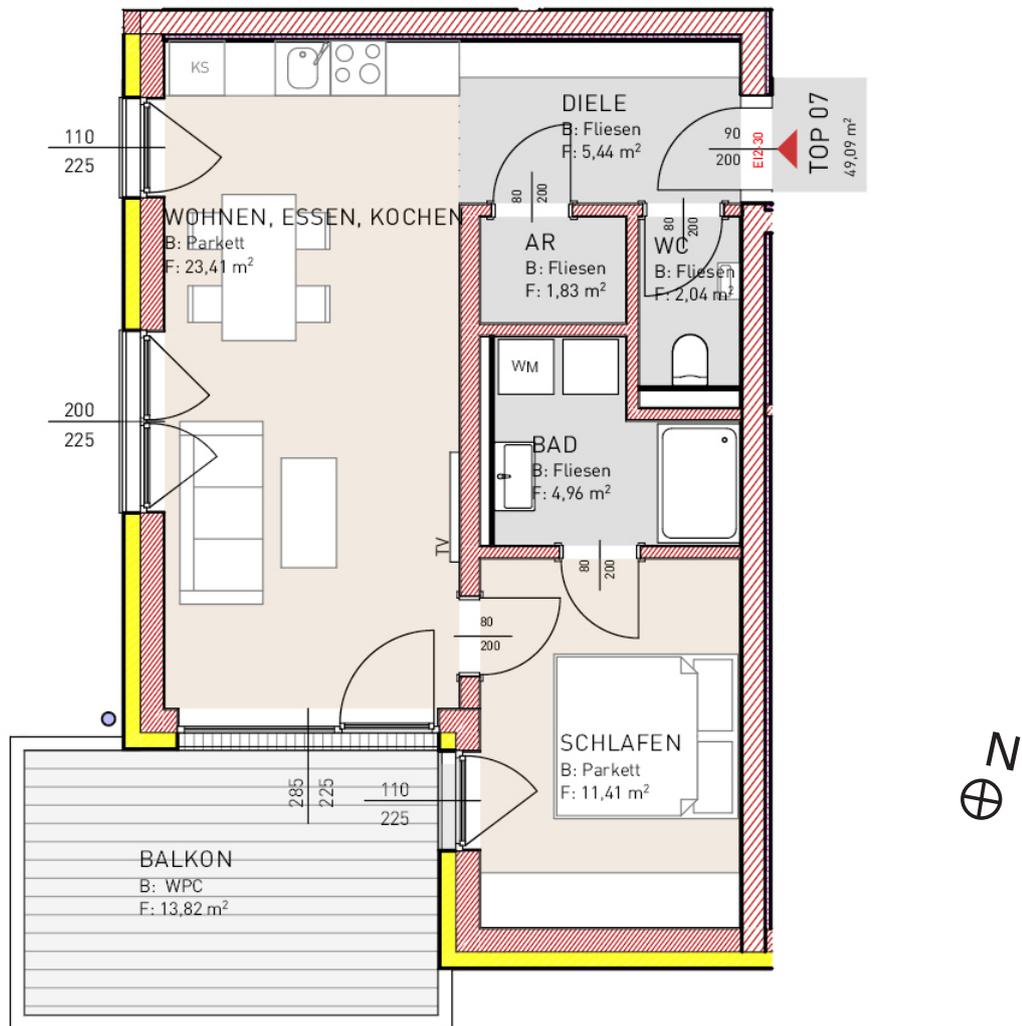


LAGEPLAN:



ÜBERSICHT  
HAUS 2  
ERSTES OG.





## RAUMDATEN:

DIELE	5,44 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,83 m <sup>2</sup>
WOHNEN   ESSEN   KÜCHE	23,41 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,41 m <sup>2</sup>
BAD	4,96 m <sup>2</sup>

**SUMME 49,09 m<sup>2</sup>**

BALKON 13,82m<sup>2</sup>



**EIGENNUTZER**  
**EUR 264.000,-\***

\*INKL. 1 CARPORTPLATZ

**ANLEGER** vermietet bis 14.10.25  
**EUR 220.000,-\***

\*INKL. 1 CARPORTPLATZ Zzgl. 20% USt.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

**GRUNDBUCH**

KG 44019 | EZ 717

GST-NR 193/8 | 199/7

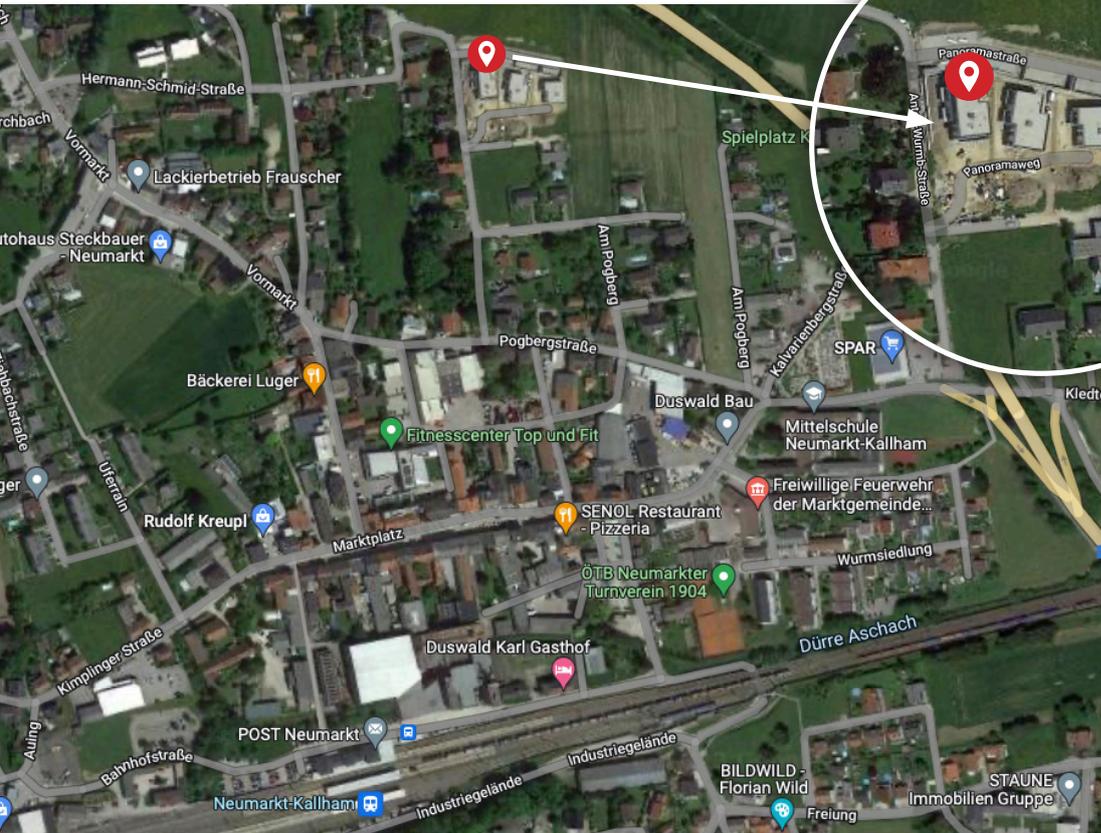
**ENERGIEAUSWEIS**

HWB<sub>SK</sub> 40 Energieklasse: B

f<sub>GEE</sub> 0,76 Energieklasse: A

GESCHOSS	WOHNFLÄCHE	BRUTTOMIETE	BETRIEBSKOSTEN	GESAMTMIETE
1. OG	49,09m <sup>2</sup>	€ 611,-	€ 147,-	<b>€ 758,-</b>

Die Hausverwaltung (OMS Wels) erledigt alle Abrechnungen, den Winterdienst, die Reinigung der Stiegenhäuser und das Rasenmähen der Allgemeinflächen.



# GEMEINDE NEUMARKT

2,11 km<sup>2</sup> | 1440 Einwohner

## LEBEN

- Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Lebensmittelgeschäfte, Apotheke (nur wenige Gehminuten entfernt)
- Ärztezentrum Neumarkt, Ärzte
- Krabbelstuben, Kindergärten, Schulen
- Erlebnisspielplatz
- Hundesportschule

## VERKEHR

- Öffentlicher Verkehr: Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt
- Bahnhof Neumarkt/Kallham (Verbindung Passau-Linz-Ried-Peuerbach) nur wenige Gehminuten entfernt
- Auffahrt zur Verkehrsverbindung B137 400m entfernt
- Autobahnauffahrt Pichl bei Wels ca. 20 Autominuten entfernt
- Zentrum zu Fuß erreichbar in wenigen Gehminuten

## FREIZEIT

- Strandbad, Sportstätten, Fitnessstudio
- Rad- und Wandertouren
- Cafés
- Restaurants
- Kegelbahn
- Kleintierzoo
- Aktives Vereinsleben | Veranstaltungen
- Natur Eichberg/Wald, Rad und Wanderwege

# ENTFERNUNGEN **ZU FUß**

- Kindergarten 250m / 3min
- Apotheke 450m / 5min
- Bahnhof 650m / 8min
- Neue Mittelschule 500m / 6min
- Friseur 600m / 7min
- Supermarkt 600m / 7min
- Restaurant 550m / 6min
- Fitnessstudio 350m / 4min



## EINE LEBENSWERTE GEMEINDE













# KONTAKT

” Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Ing. Johann Gattermaier BEng.

Geschäftsführer

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43(0)699 119 494 13

**E** office@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.