



**SUNSET**

PENTHOUSE

**EINZIGARTIGE  
ANLEGERWOHNUNG**

MIT **WEITBLICK**

# ÜBERSICHT

# TOP 9



## DATEN:

- Wohnfläche: 91,05 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 36,66 m<sup>2</sup>
  - Zimmer: 4

- Qualitative Bauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Klimaanlage
- Helle lichtdurchflutete Räume
- Hebe-Schiebetüren
- Einzigartiger Panoramablick
- Strom- & Wasseranschluss am Balkon
- Videosprechanlage
- Kellerabteil inklusive
- 2 Tiefgaragenparkplätze
- Lift

Vermietet bis 31.07.2027

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.

Nun haben Sie die Möglichkeit eine seltene und exklusive Penthouse Wohnung im Haus 1 als Anlegerwohnung zu kaufen.

Die 91 m<sup>2</sup> große Wohnung ist erfolgreich vermietet und gilt als Top-Objekt für Anleger\*innen, da die Wohnung viele Besonderheiten und Extras aufweist.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig angelegte Dachterrasse mit Westausrichtung, welche atemberaubende Sonnenuntergänge verspricht.

Große Fensterfronten machen die gesamte 4-Zimmerwohnung mit Westausrichtung besonders hell und freundlich.

Bad und WC wurden hochwertig und modern ausgestattet. Auch eine Moderne Küche wurde vom Mieter eingebaut. Durch die Wohnung ziehen sich ein hochwertiger Parkettboden und edle Fliesen.

Weitere Besonderheiten sind eine Fußbodenheizung, eine Gegensprechanlage mit Videofunktion sowie eine Klimaanlage für heiße Sommertage und elektrische Raffstores. Auch auf der Terrasse befindet sich ein weiterer Strom- und Wasseranschluss.

Zur Wohnung zählen ein Kellerabteil und 2 Tiefgaragenparkplätze.

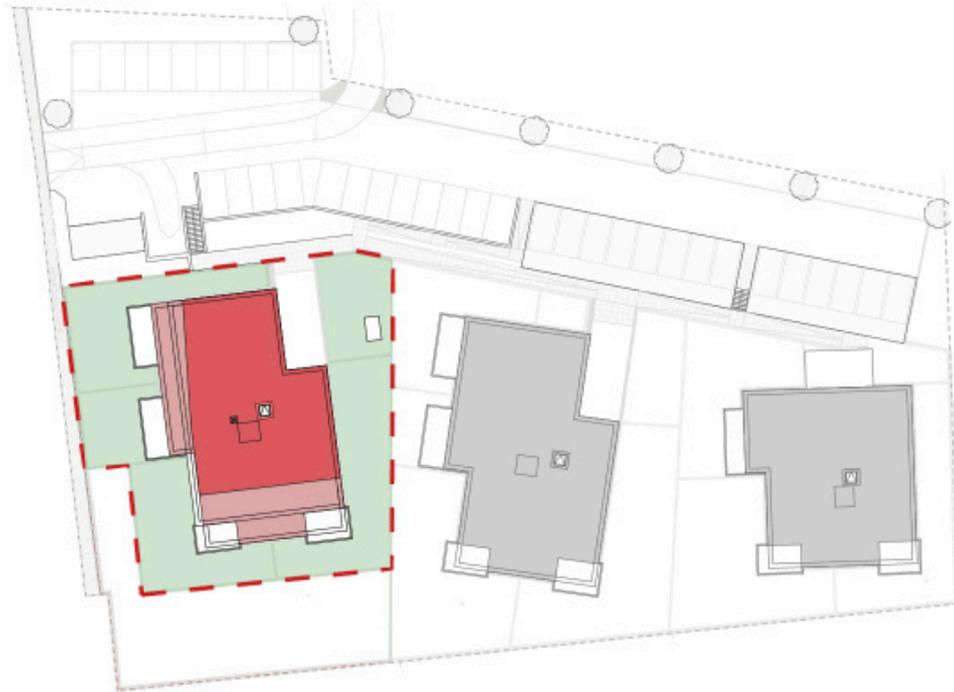
Eine allgemeine Fahrradabstellfläche, ein Trockenraum sowie eine allgemeine Gartenfläche stehen in den Panoramavillen ebenso zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.



# PANORAMA

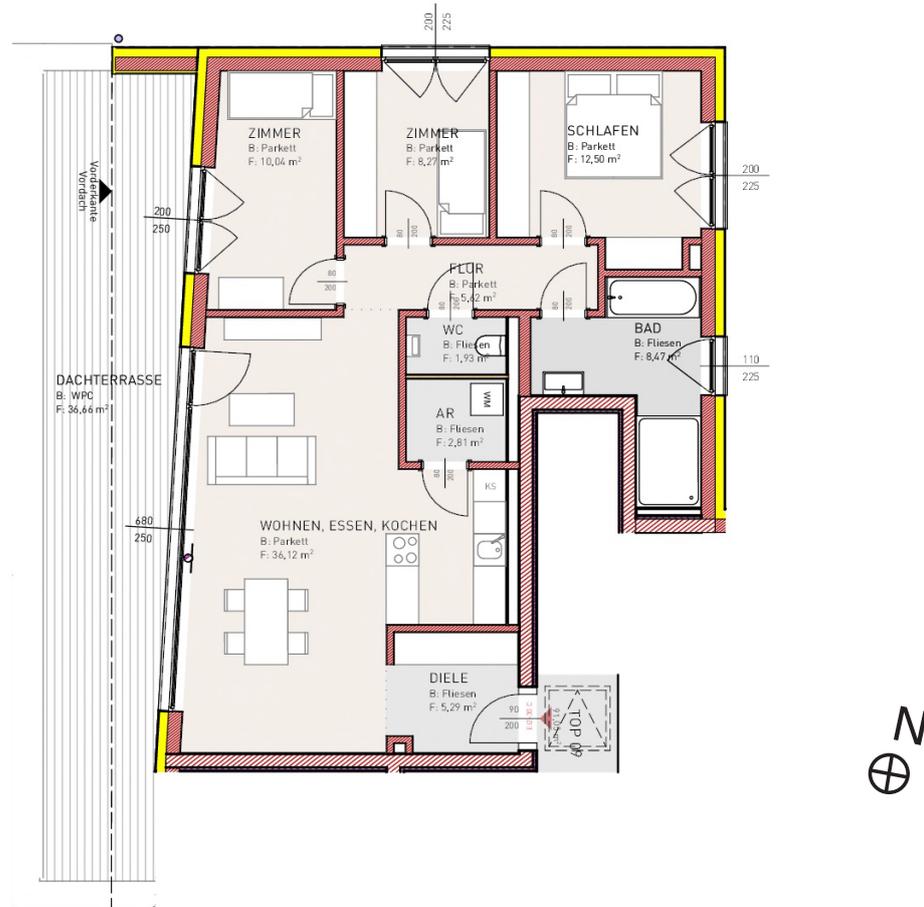


# LAGEPLAN:



# ÜBERSICHT HAUS 1 2.OBERGESCHOSS.





## RAUMDATEN:

ABSTELLRAUM	2,81 m <sup>2</sup>
BAD	8,47 m <sup>2</sup>
DIELE	5,29 m <sup>2</sup>
FLUR	5,62 m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	36,12 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,50 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
ZIMMER	8,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,04 m <sup>2</sup>

**SUMME 91,05 m<sup>2</sup>**

DACHTERRASSE 36,66 m<sup>2</sup>

## KAUFPREIS:

PROVISIONSFREI

ANLEGER: Vermietet bis 31.07.2027

**EUR 450.000,-**

Zzgl. 20% USt.

EIGENNUTZER:

**EUR 540.000,-**

### ENERGIEAUSWEIS (GÜLTIG BIS 2.7.30)

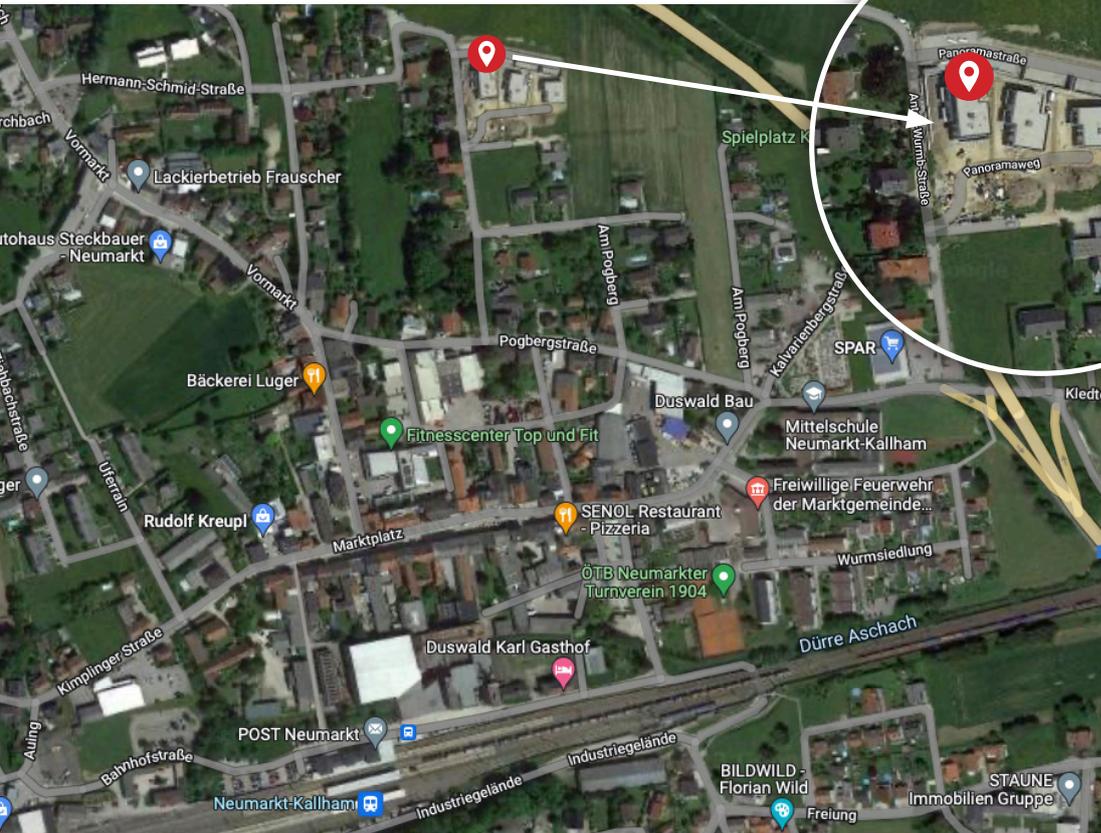
HWB<sub>SK</sub> 36 Energieklasse: B

f<sub>GEE</sub> 0,80 Energieklasse: A

### GRUNDBUCH

KG 44019 | EZ 717 I

GST-NR 193/8



# 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!



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.