



Kirchbach 38 | 4720 Kallham

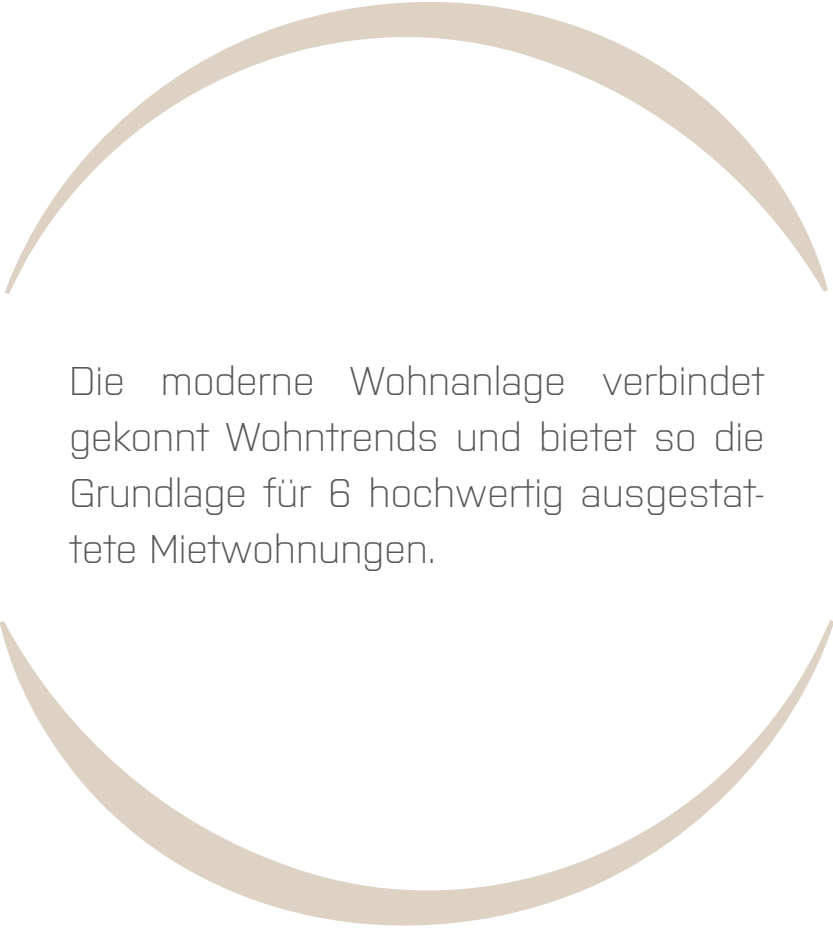


Diese Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.



S'MITTENDRIN – Ja, da wohnt es sich mit höchster Lebensqualität und mit allen Vorteilen, die das Landleben zu bieten hat.

Im Ortsteil Kirchbach, eingebettet genau mitten drinnen, und zwar zwischen den Ortszentren von Neumarkt im Hausruck und Kallham befindet sich die moderne Wohnanlage S'MITTENDRIN mit 6 hochwertigen Mietwohnungen. Und den „Mittendrin-Lifestyle“ kann man hier in all seinen Facetten genießen, denn hier profitiert man zu unmittelbarer Nähe von gleich zwei Gemeindezentren und deren umliegender Natur sowie der Infrastruktur.



Die moderne Wohnanlage verbindet
gekonnt Wohntrends und bietet so die
Grundlage für 6 hochwertig ausgestat-
tete Mietwohnungen.



Die Wohnungen fassen zwischen 52m² und 96m² und erfüllen Wünsche für vielseitige Bedürfnisse. Ob gemütliche Single Wohnung, Wohnungen für Paare oder die ganze Familie, hier wird jeder fündig.

Diese Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.

Erstbezug
Jänner 2025



Diese Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.

WILLKOMMEN ZUHAUSE.



Im MITTENDRIN heißt es modernes Wohnen mit viel Privatsphäre und einem ganz besonderen gemeinsamen Nenner. Sonnenschein pur durch die wunderbare Südwestausrichtung der Wohneinheiten, die mit großen Fensterfronten versehen sind. Und jede Wohnung hat auch direkten Zugang zur Natur. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über gemütliche Terrassen und Eigengärten. Zu den Wohneinheiten in den beiden Obergeschossen zählen große Balkone. Ja, dass die großen, hellen Räume zum Verweilen einladen, das ist hier kaum zu übersehen. Das helle, freundliche und hochwertige Design zieht sich durch alle Räume bis ins Badezimmer und auch in das WC. Der Höhepunkt ist eine große Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse und atemberaubendem Ausblick.

In der Wohnanlage fehlt es an nichts. Schon

gar nicht an Platz. Eine Gemeinschaftsfläche im Freien lädt zum Verweilen und Spielen in der Natur. Außerdem findet dank Kellerabteilen und Parkplätzen jedes Teil und jedes Fahrzeug seinen richtigen Platz.

Durch die Top Lage wohnt man, wie auch der Name schon verrät im „MITTENDRIN“, zum einen, ruhig in einer Siedlung, zum anderen ist der Standort wunderbar infrastrukturell erschlossen. Ob zu Fuß oder mit dem Rad und Auto, von hier aus erreichen Sie relevante Nahversorger, Gastronomie oder öffentliche Verkehrsanbindungen schnell und unkompliziert. Auch Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Erstbezug ist ab Jänner 2025 möglich. Ab sofort können Sie die Wohnungen besichtigen.

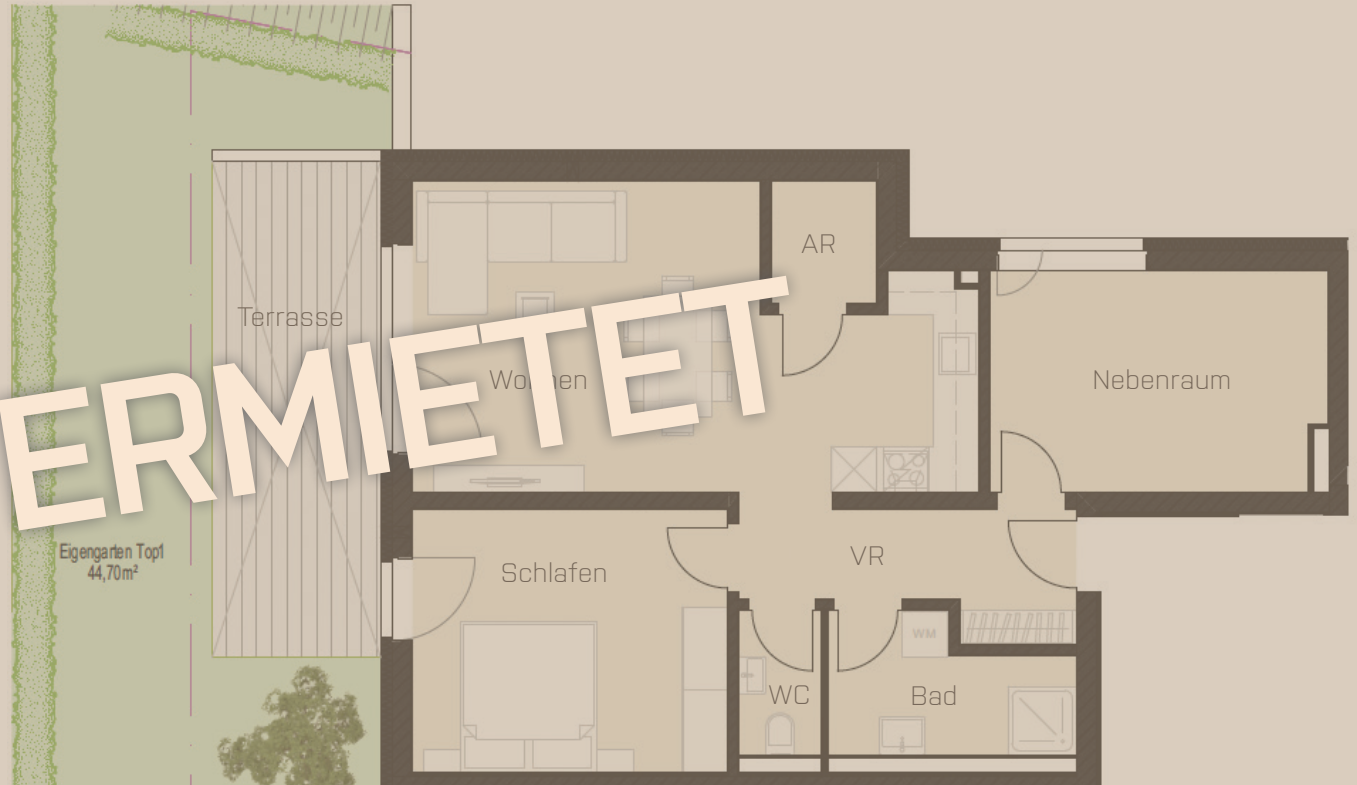


TOP 01

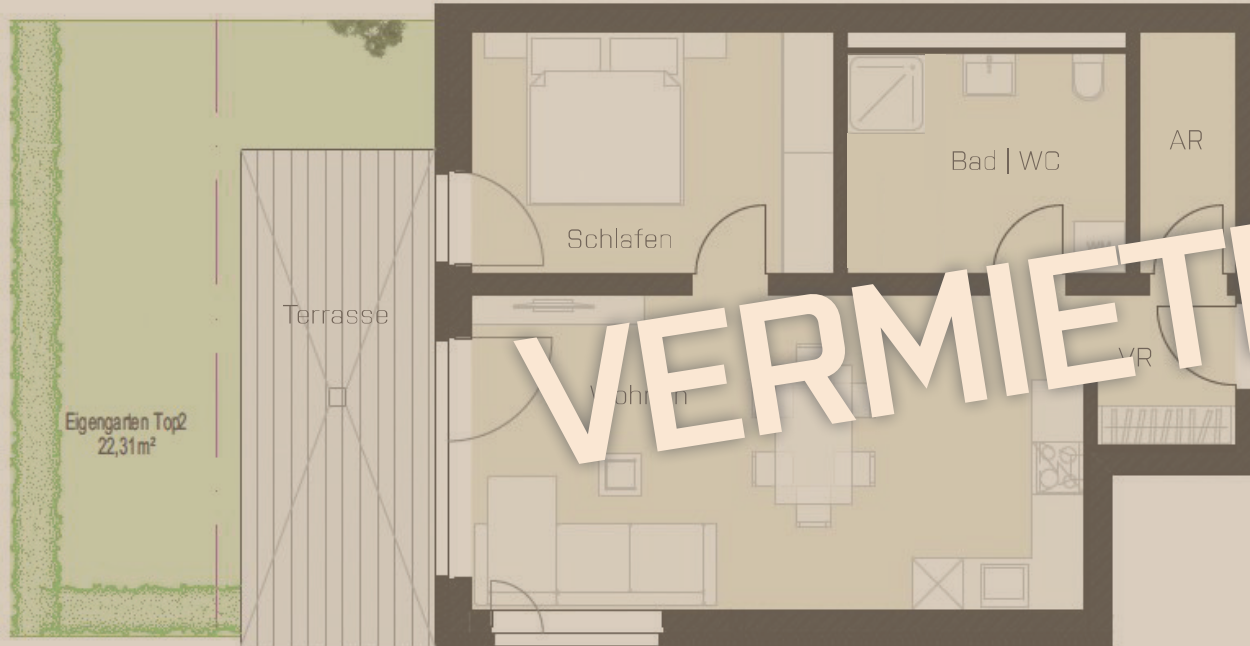
VORRAUM	6,60 m ²
KÜCHE WOHNEN	26,62 m ²
ABSTELLRAUM	2,28 m ²
SCHLAFEN	14,70 m ²
WC	2,11 m ²
BAD	5,28 m ²
NEBENRAUM	13,04 m ²

GESAMT 70,63 m²

TERRASSE	14,83 m ²
EIGENGARTEN	44,70 m ²



TOP 02



VERMIETET

VORRAUM	2,95 m ²
ABSTELLRAUM	3,08 m ²
BAD WC	8,31 m ²
SCHLAFEN	11,75 m ²
KÜCHE WOHNEN	25,89 m ²

GESAMT 51,98 m²

TERRASSE	12,92 m ²
EIGENGARTEN	22,31 m ²



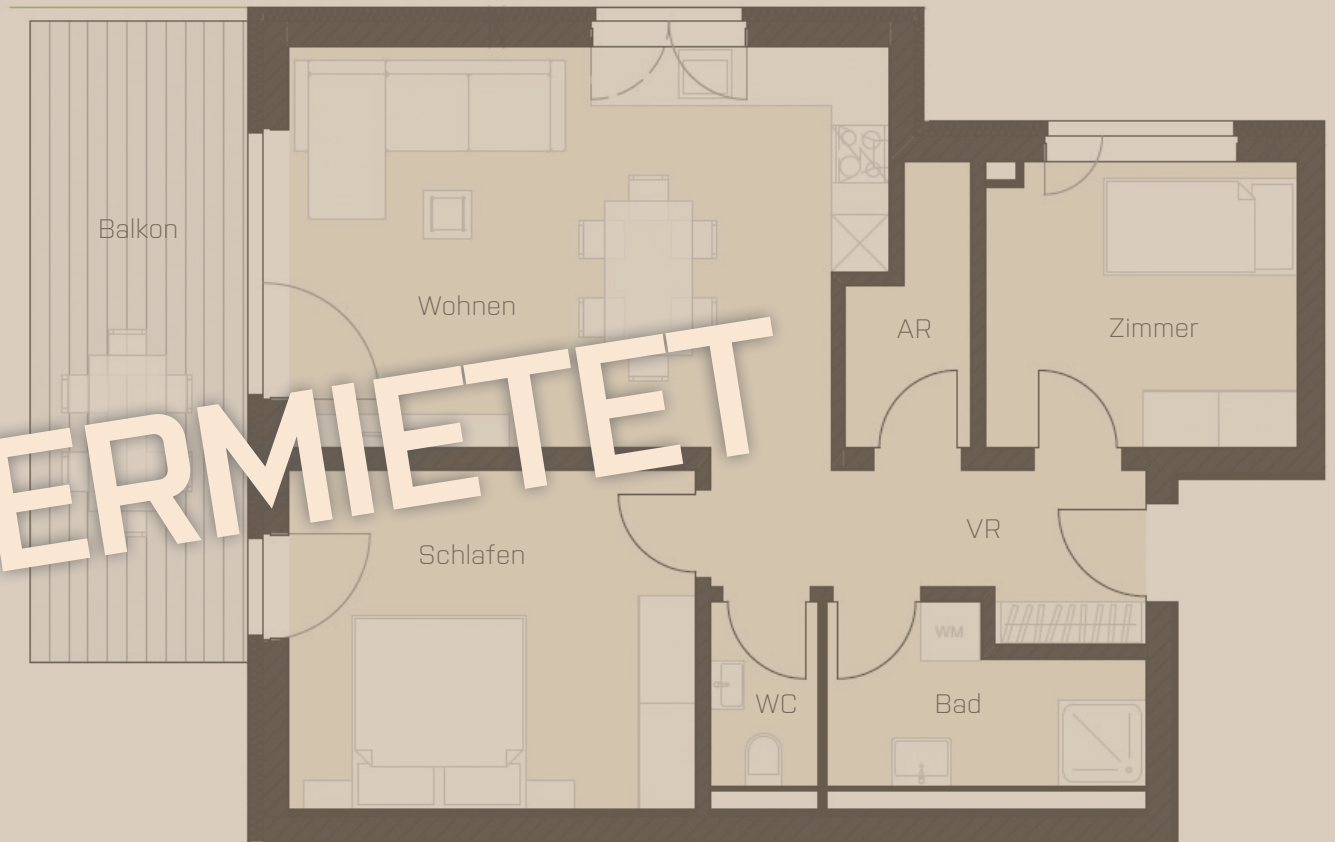


1. Obergeschoss

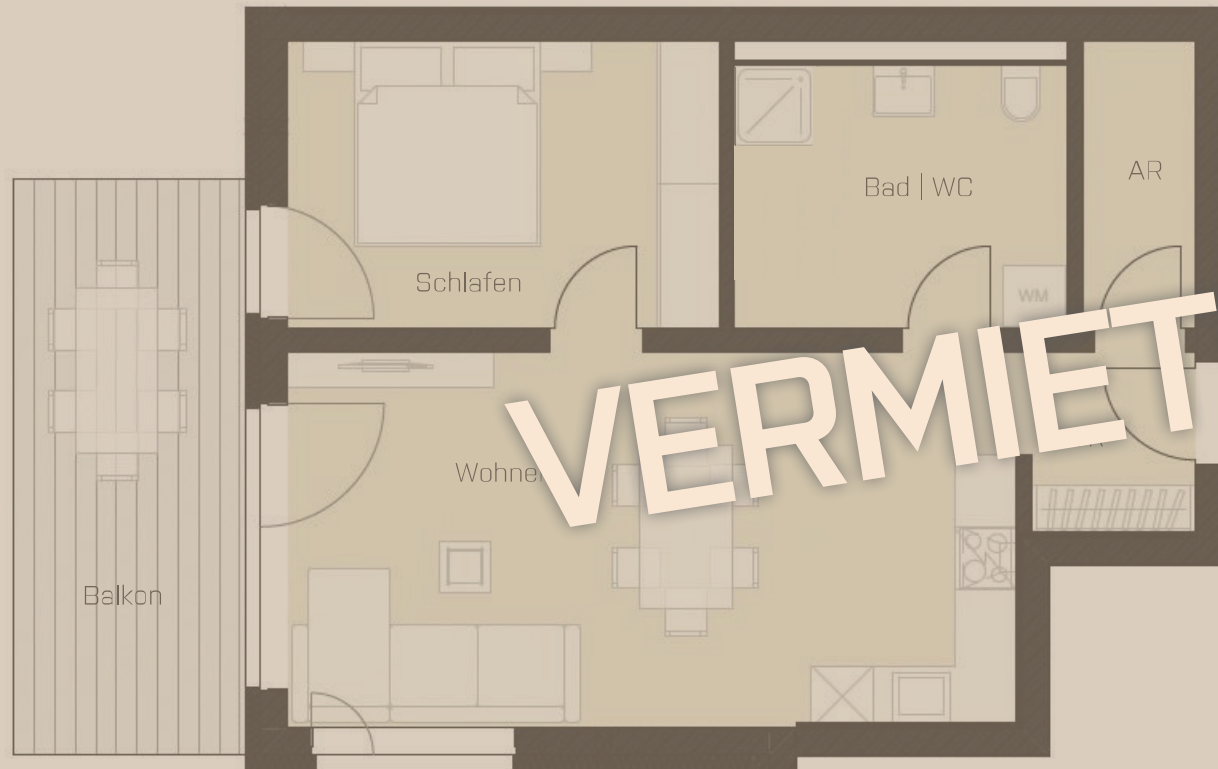
TOP 03

VORRAUM	6,60 m ²
ZIMMER	9,41 m ²
ABSTELLRAUM	3,07 m ²
WOHNEN KÜCHE	24,47 m ²
SCHLAFEN	14,70 m ²
WC	2,11 m ²
BAD	5,28 m ²
<hr/>	
GESAMT	65,64 m ²
BALKON	14,82 m ²

VERMIETET



TOP 04



VORRAUM	3,95 m ²
ABSTELLRAUM	3,08 m ²
BAD WC	8,31 m ²
SCHLAFEN	11,75 m ²
WOHNEN KÜCHE	25,78 m ²

GESAMT 51,87 m²

BALKON 12,57 m²





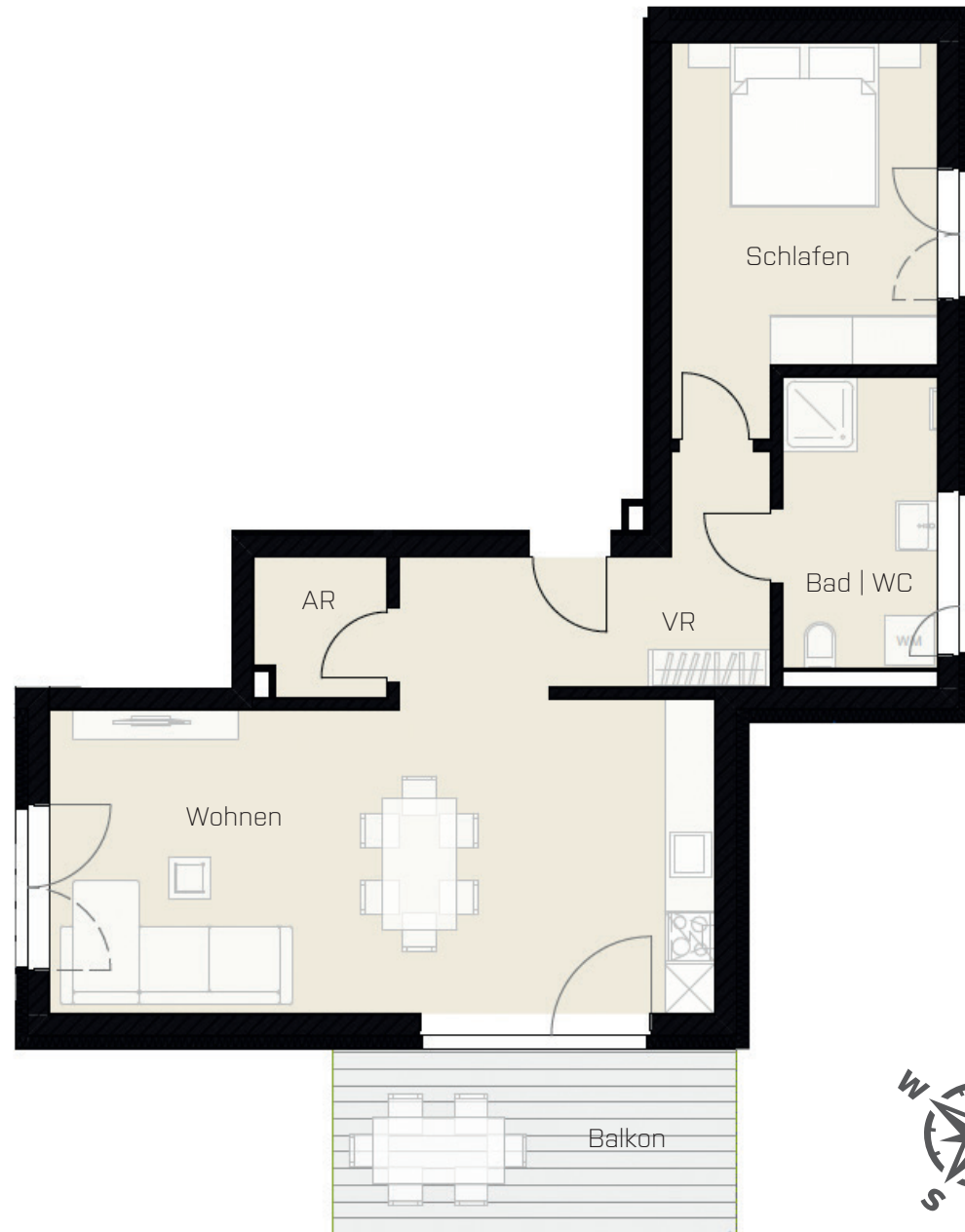
TOP 05

VORRAUM	8,58 m ²
ABSTELLRAUM	2,65 m ²
WOHNEN KÜCHE	30,27 m ²
BAD WC	6,57 m ²
SCHLAFEN	13,64 m ²

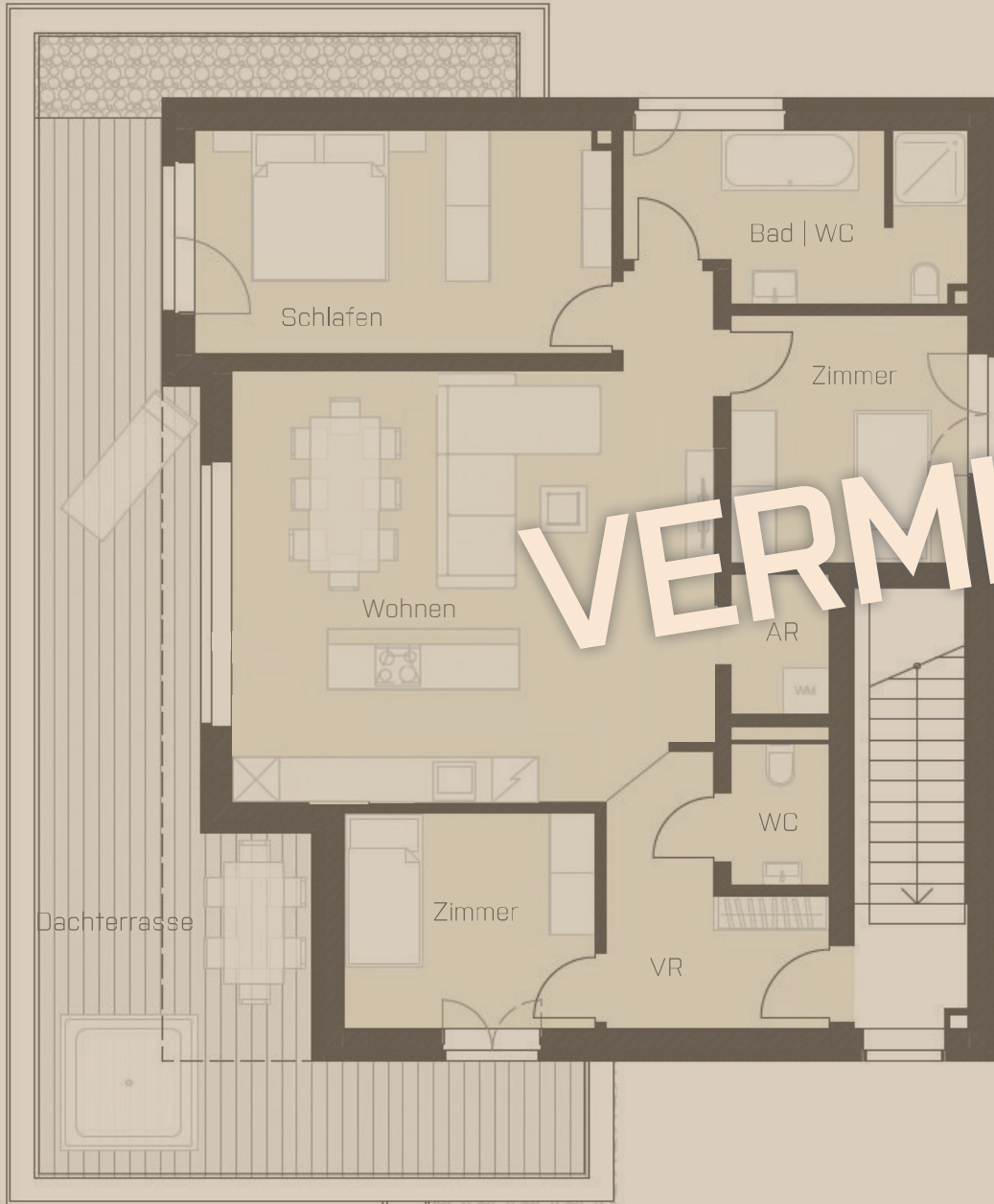
GESAMT 61,71 m²

BALKON 10,93 m²

1. Obergeschoss



TOP 06



VORRAUM	7,58 m ²
WC	2,39 m ²
WOHNEN KÜCHE	36,73 m ²
ABSTELLRAUM	2,39 m ²
ZIMMER	10,14 m ²
BAD	9,41 m ²
SCHLAFEN	16,13 m ²
ZIMMER	9,41 m ²

GESAMT 94,18 m²

DACHTERRASSE 40,95 m²



- » Erstbezug
- » Wohnungsgrößen: ca. 52 - 95m²
- » Alle Wohnungen inkl. Terrasse / Balkon / Dachterrasse
- » 2 Wohnungen mit Eigengarten
- » 6 Aussenstellplätze, 4 Carportstellplätze
- » Inkl. Abstellraum
- » Technikraum, Trockenraum, Müllraum, Fahrradabstellraum
- » Spielfläche 163m²
- » Luftwärmepumpe

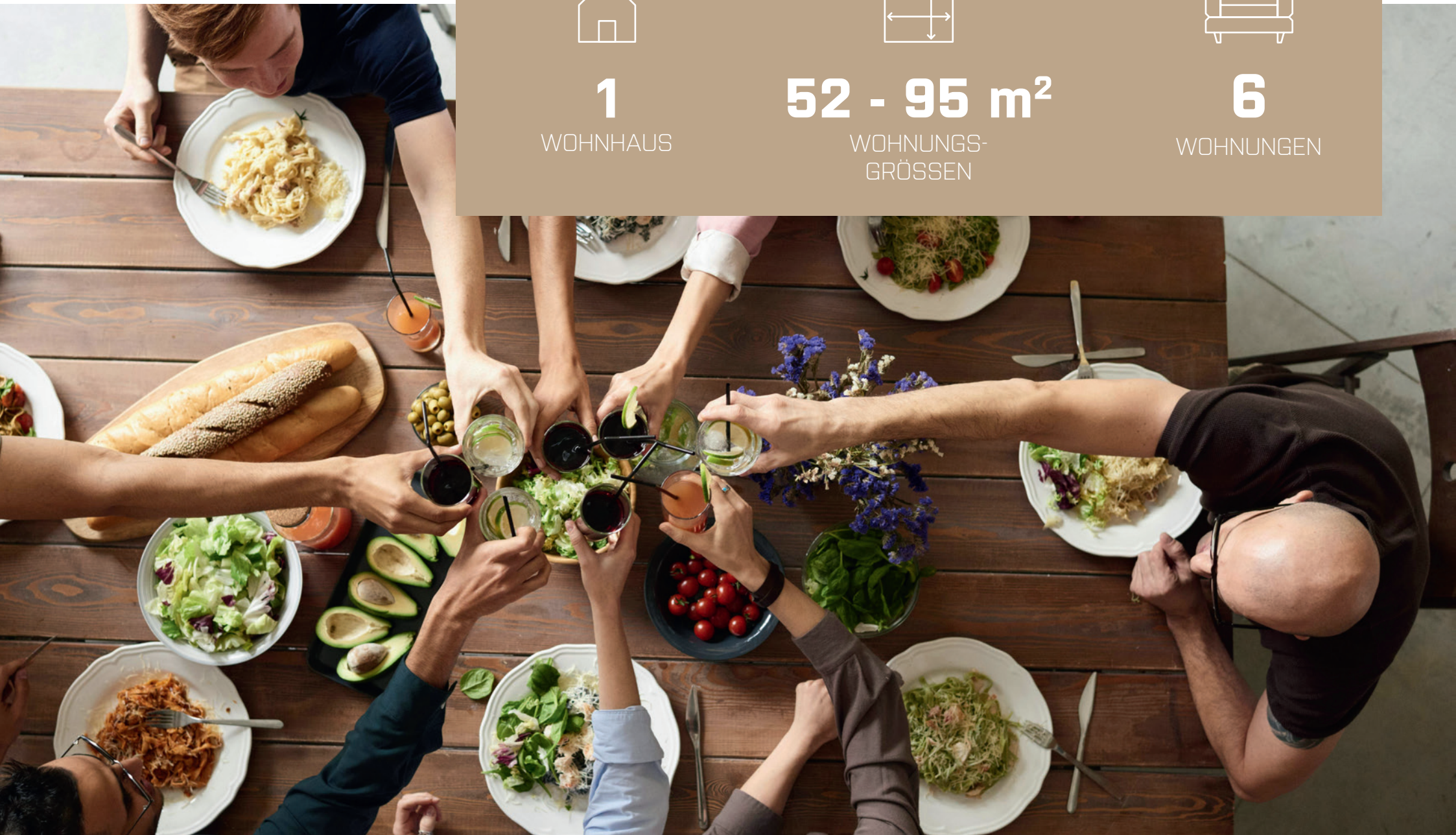
Grundbuch

KG 44205 | EZ 1033 | GST-NR 1723/16

Energieausweis

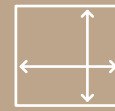
HWB _{Ref,SK}	41	Energieklasse:	B
f _{GEE}	0,55	Energieklasse:	A++





1

WOHNHAUS



52 - 95 m²

WOHNUNGS-
GRÖSSEN



6

WOHNUNGEN

Diese Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.

Entfernung & Lage

Gesundheit

Apotheke	750m
Arzt	6.375m
Krankenhaus	8.775m

Nahversorgung

Supermarkt	300m
Bäckerei	675m
Einkaufszentrum	7.625m

Verkehr

Bus	850m
Bahnhof	850m
Autobahnanschluss	9.800m

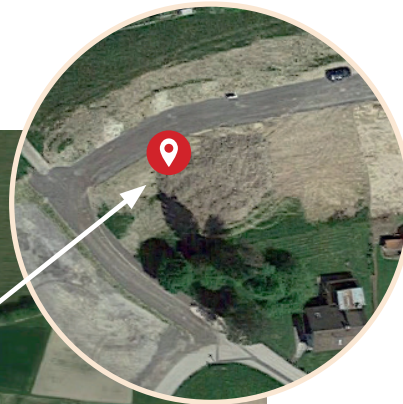
Kinder & Schulen

Schule	550m
Kindergarten	575m

Sonstige

Bank	700m
Geldautomat	700m
Post	6.825m
Polizei	6.650m





Gemeinde NEUMARKT

2,11 km² | 1.573 Einwohner*innen

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 Haag am Hausruck ca. 14 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

Neumarkt im Hausruckkreis

NEUMARKT im Hausruckkreis
2,11km² | 1.573 Einwohner*innen

Neumarkt im Hausruckkreis, eine kleine, aber feine Ortschaft im Bezirk Grieskirchen bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile und ausgezeichnete Wohnqualität. Der Bahnhof Neumarkt-Kallham ist durch das Zusammentreffen von drei Bahnstrecken ein wichtiger regionaler Knotenpunkt. Hier halten REX- und Regionalzüge von Linz Hbf nach Passau Hbf, Regionalzüge Richtung Simbach am Inn und Züge der Linzer Lokalbahn, der

LILLO. Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer wichtigen Verbindungsstrasse zwischen Schärding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend Wohnprojekte realisiert. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver. Zudem erwartet man von Neumarkt ein aktive Gemeindeleben samt Volks- & Mittelschule, welche die Ortschaft für Familien attraktiv macht.

KALLHAM

26,72 km² / 2.535 Einwohner*innen

Kallham, die Nachbargemeinde von Neumarkt, ist mit ihren Subortschaften eine ideale Wohngemeinde. Sie schließt gleich an die Gemeinde Neumarkt im Hausruckkreis an und bietet somit auch eine optimale Infrastruktur. Durch die dazugehörigen kleineren Ortschaften erstreckt sich die Gemeinde auf knapp 30km². Im Ortszentrum trifft man auf einen Supermarkt und Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule.

2 GEMEINDEN - ZAHLREICHE GEMEINSAME VORTEILE:

Die hügelige Wald-& Wiesenlandschaft in und um Neumarkt-Kallham lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem steht Ihnen ein vielfältiges Vereinsleben in den beiden Gemeinden zur Verfügung und bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Über die Gemeindegrenzen

hinweg bekannt, sorgt jährlich der Kallhamer Kirtag im Sommer für buntes Treiben. Neben mehreren kleinen Veranstaltungen, ein Fixtermin im jährlichen Eventkalender.

Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8000 Personen. Neumarkt-Kallham gilt als wirtschaftliches Zentrum dieses Einzugsgebietes. Durch das kürzlich errichtete Ärzte- & Gesundheitszentrum und einer Apotheke, ist eine medizinische Grundinfrastruktur gegeben. Diese wird durch weitere Gesundheitsdienstleister wie Masseure und Physiotherapeuten aufgewertet. Ein modernes Fitnessstudio und mehrere kleine Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten machen Neumarkt-Kallham zu einem sehr lebenswerten Standort.



STAUNE
Gruppe



QUALITÄT IST
DAS PRODUKT DER
LIEBE ZUM DETAIL.



Lukas Gabriel BSc.
Vermittlung

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

M +43(0)664 1049 381 **E** lukas.gabriel@immobaer.at

www.immobaer.at

“
Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

KONTAKT

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters 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.