



# *Zentrale Wohnung in Neumarkt*

# Übersicht Wohnung



## Daten

Nutzfläche: **85,98 m<sup>2</sup>**

Loggia: **4,08 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **4**

Stock: **2. OG**

Baujahr: **1978**

Befuerung: **Ölheizung**



# WOHNEN

## *in Neumarkt*

**In der Ziehbachstraße 24 in Neumarkt im Hausruck können Sie die Wohnung Top 13 erwerben. In der ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnung + Loggia, finden Sie alles was Sie brauchen. Vier Zimmer, Küche, Bad und WC sind in der Wohnung vorhanden. Für laue Sonnenabende können Sie auf der Loggia Platz nehmen. Durch die Ausrichtung nach Westen und große Fensterflächen ist viel Tageslichteinfall garantiert. Außerdem zählen ein Kellerabteil und ein Außenparkplatz zur Wohnung.**

Die gemütliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist leicht erreichbar. Das gilt im Allgemeinen für den Standort der Wohnanlage, denn von hier aus sind es nur wenige Gehminuten in das Zentrum der Gemeinde Neumarkt, einschließlich aller Nahversorger, Gastronomen und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Die Wohnanlage, mit der dazugehörigen Grünfläche, wurde 1978 errichtet und laufend gut instandgehalten.



# Zusatzinformationen

## Top 13

### Highlights

- Zentrale Lage
- Sehr gute Raumaufteilung
- Freier Blick ins Grüne
- Loggia
- 4-Zimmer Wohnung
- Inklusive Parkplatz
- Inklusive Kellerabteil



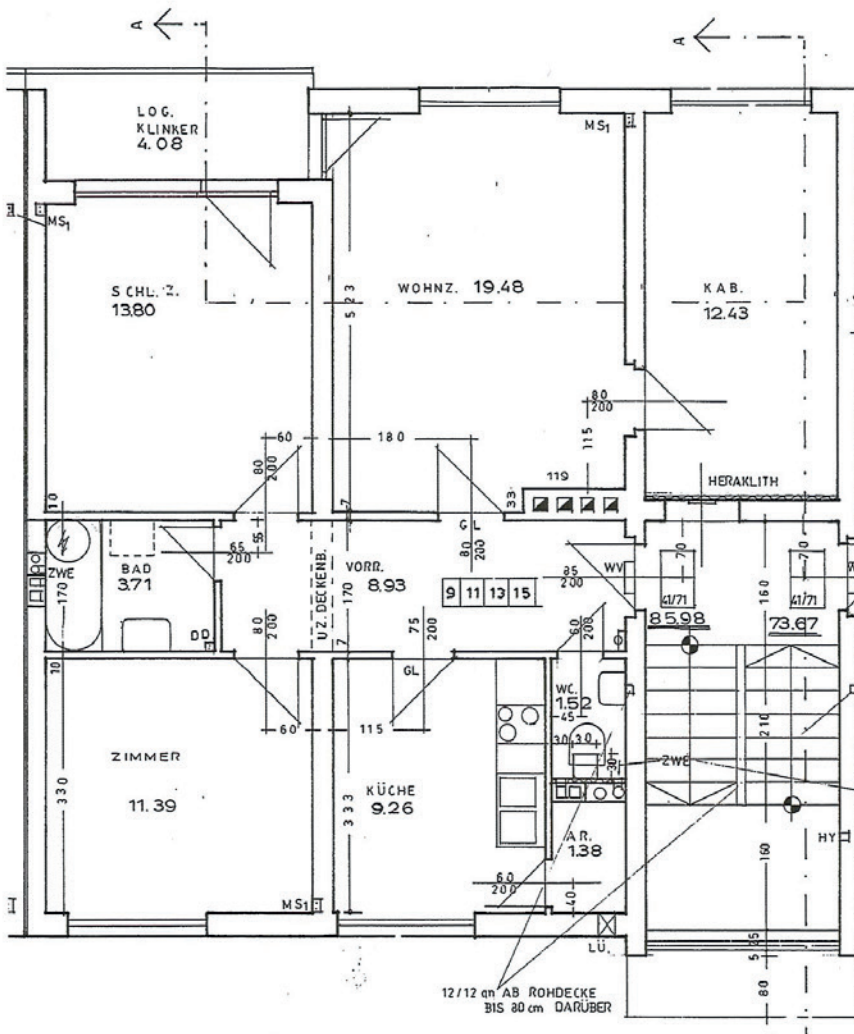
### Sanierungen

Im Jahr 2003 fand eine Sanierung folgender Gewerke statt:

- Heizung
- Dach
- Fassadendämmsystem
- Kellerdeckendämmung
- Dachbodenisolierung
- Austausch Fenster

Aktueller Stand Rücklagen € 98.155,66.

# Grundriss



## GRUNDBUCH

GST 690/1  
EZ 594  
KG 44019

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 59 | Energieklasse: C  
f<sub>GEE,SK</sub> 1,22 | Energieklasse: C

## Raumdaten

VORRAUM	8,93 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	19,48 m <sup>2</sup>
KABINETT	12,43 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	13,80 m <sup>2</sup>
BAD	3,71 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,39 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,26 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,38 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>

**SUMME 81,9 m<sup>2</sup>**

LOGGIA 4,08 m<sup>2</sup>

## KAUFPREIS

**GESAMT: 179.000 €**

**PROVISIONSHINWEIS:** Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.





now  
↙

Die Wohnung ist genau das Richtige für Handwerker & DIY-Liebhaber. Sie hat ein enormes Entwicklungspotenzial und kann mit Liebe zum Detail, ganz individuell umgestaltet werden. Neue Farben, moderne Formen und Geschick hauchen so den neuen vier Wänden in der Ziehbachstraße frischen Wind und einen komplett neuen Look ein. Wir haben unserer Kreativität freien Lauf gelassen und mittels KI ein paar Gestaltungsinspirationen generiert.

it  
could  
be  
↘



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.



*now*



*it  
could  
be*

Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.





*now*



*it  
could  
be*

Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.





*now*



*it  
could  
be*

Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.



*now*



*it  
could  
be*

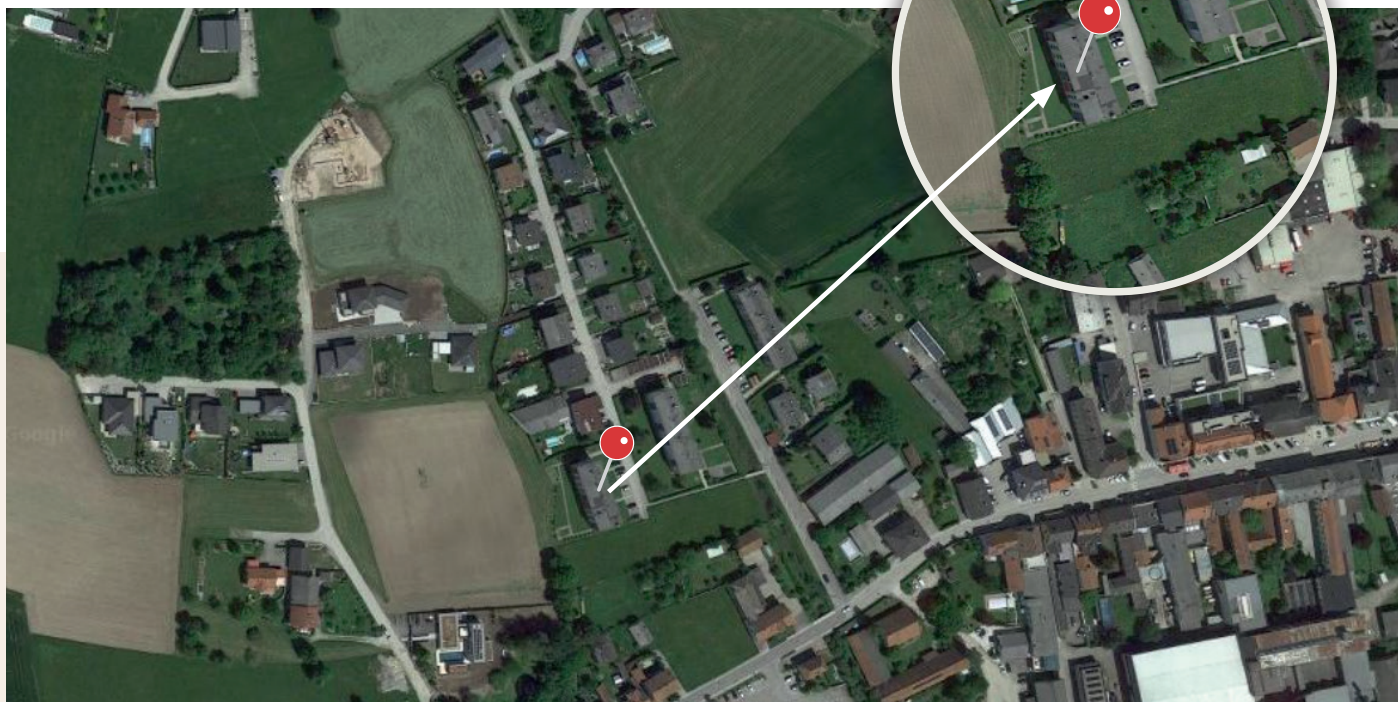


Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.



# Neumarkt im Hausruckkreis

2,11 km<sup>2</sup> / 1.480 Einwohner\*innen



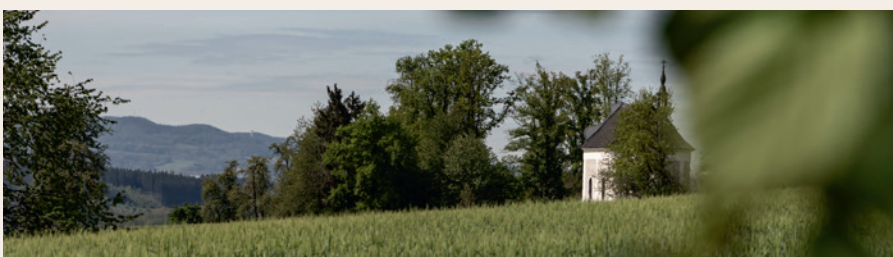
## Neumarkt bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile.

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 LILO.

Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer viel befahrenen Verbindungsstraße zwischen Schärding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei ganz unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge

werden laufend Wohnprojekte errichtet. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver, was sich auch für die zukünftige Kundenfrequenz positiv auswirken wird.

Zusätzlich gibt es in unmittelbarer Nähe die Hausruckpassage samt Fitnesscenter, mehrere Nahversorger und ein Gastronomieangebot. Nicht weit entfernt haben sich große Firmenzentren angesiedelt, welche in den nächsten Jahren großes Wachstum angekündigt haben, dadurch ist mit einem großen Zuzug zu rechnen. Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8.000 Personen. Neumarkt ist das wirtschaftliche Zentrum dieses Einzugsgebietes.



# Entfernungen



Kindergarten 600m / 8min

Apotheke 450m / 6min

Arzt 1,1km / 3min

Bahnhof 1,2km / 3min

Volksschule 750m / 10min

Friseur 750m / 10min

Nahversorger 850m / 11min

Gastronomie 350m / 5min

Fitnessstudio 700m / 9min

Freibad 1,2km / 4min





# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Ing. Johann Gattermaier BEng.

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

[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.