



# PANORAMA VILLEN

HAUS 2 | TOP 7 | ANLEGER

# ÜBERSICHT TOP 7



## DATEN:

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

### VIELE HOCHWERTIGE EXTRAS

- 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

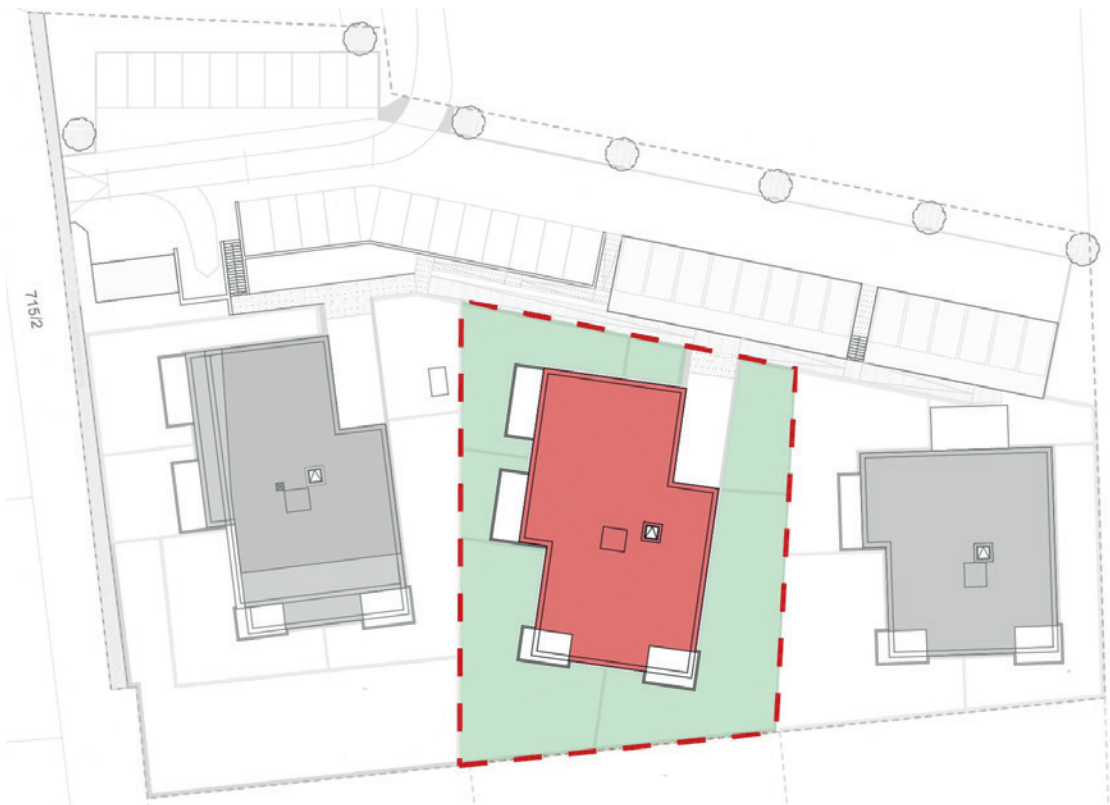




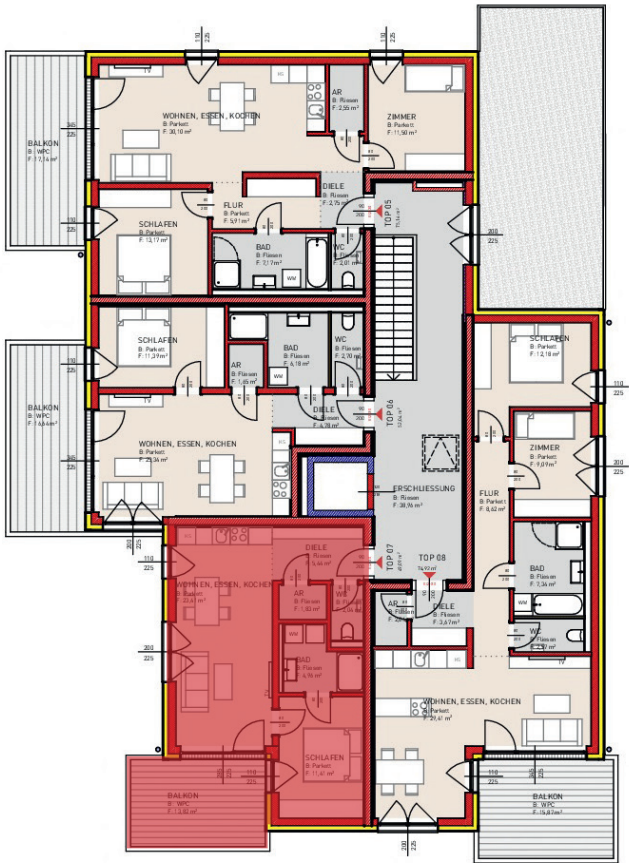




LAGEPLAN:



ÜBERSICHT  
HAUS 2  
ERSTES OG.











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

\*INKL. 1 CARPORTPLATZ

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

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

\*INKL. 1 CARPORTPLATZ

Zzgl. 20% USt.

#### GRUNDBUCH

KG 44019 | EZ 717

GST-NR 193/8 | 199/7

#### ENERGIEAUSWEIS

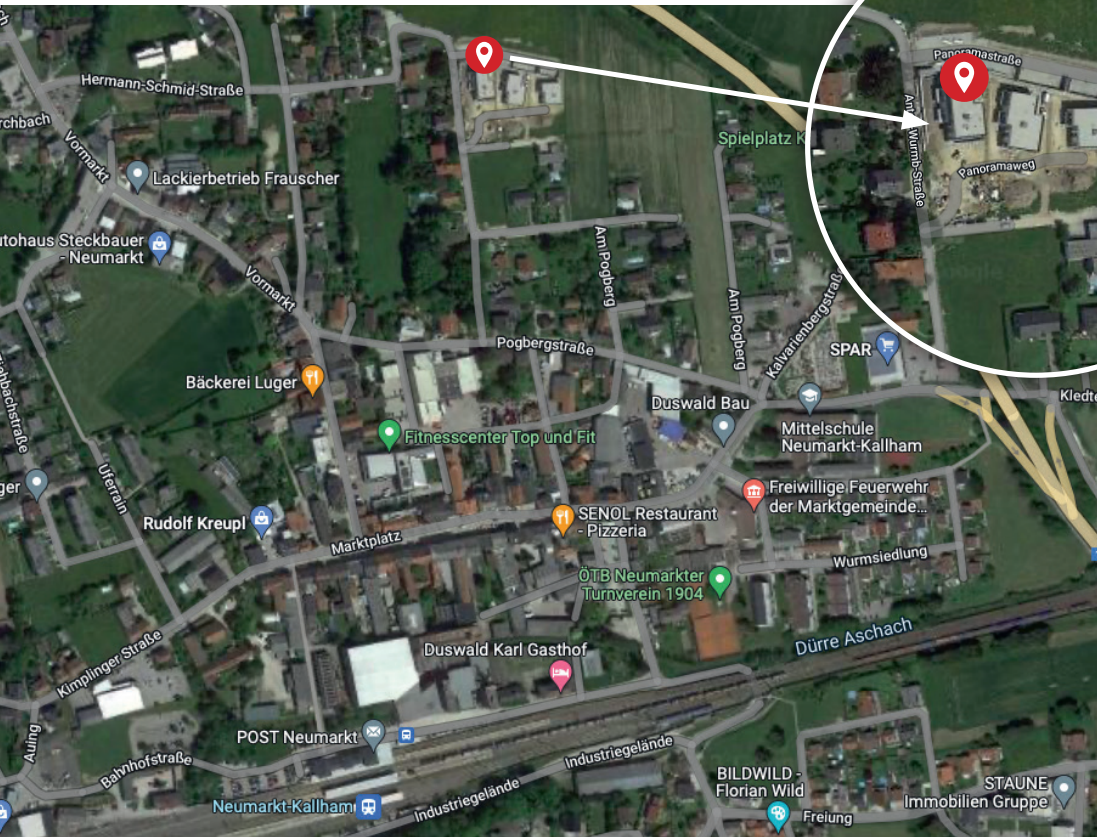
HWB<sub>SK</sub> 40 Energieklasse: B

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

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

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**

**Stefan Artmayr**  
**Verkauf & Vermittlung**  
Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

**M** +43 664 92 53 493

**E** stefan.artmayr@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.