

# Exposé

## Wohnung in Kirchdorf an der Krems

### Moderne Eigentumswohnung mit Loggia in Kirchdorf an der Krems



Objekt-Nr. OM-418515

#### Wohnung

Verkauf: **1 €**

4560 Kirchdorf an der Krems  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2014	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,36 m²	Etage	1. OG
Nutzfläche	84,61 m²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage sowie den herrlichen Alpenblick. Die nach Osten ausgerichtete Loggia bietet einen wunderbaren Ausblick Richtung Burg Altpernstein – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohnbereich mit Wohnzimmer, Essbereich und Küche schafft ein helles, einladendes Ambiente. Dank Glasfaseranschluss ist der Wohnraum ideal für Homeoffice geeignet. Die gepflegte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein zusätzlicher Vorratsraum sorgt für praktischen Stauraum.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche mit Regenduschfunktion, eine separate Badewanne, ein Doppelwaschbecken, einen Handtuchtrockner sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Das WC ist separat.

Zur Wohnung gehört ein großes, verschließbares Kellerabteil mit 13,45 m<sup>2</sup>, inklusive eigenem Stromanschluss – ideal für Hobby, Lager oder Sportgeräte. Zusätzlich steht ein Gemeinschaftswaschraum mit persönlichem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner sowie großem Trockenraum zur Verfügung, was zusätzlichen Platz im Badezimmer schafft.

In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang befindet sich der zum Eigentum gehörende Carportstellplatz. Er verfügt über einen Starkstrom- und einen Stromanschluss und ist ideal zum Laden eines E-Autos oder zum Autosaugen geeignet.

Der Verkaufspreis der Immobilie wird auf Anfrage bekannt gegeben.

## Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt durch eine moderne, komfortable und zukunftsichere Ausstattung, die das Wohnen besonders angenehm macht:

- Barrierefreier Zugang dank Aufzug – bequem und altersgerecht
- Eigener Carport-Stellplatz mit Starkstromanschluss für die Lademöglichkeit eines E-Autos in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang
- PV-Anlage mit Energiegemeinschaft – Möglichkeit, Strom kostengünstig und ohne Netzentgelt zu beziehen
- Hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Glasfaseranschluss für ultraschnelles Internet – ideal für Homeoffice
- Großzügige Loggia (ca. 7 m<sup>2</sup>) – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Moderne Wohnraumlüftung für ein stets angenehmes Raumklima
- Elektrische Rollläden mit Insektengitter im Schlafzimmer
- Rauchmelder in allen relevanten Bereichen installiert
- Großzügiges Kellerabteil mit 13,45 m<sup>2</sup> und eigenem Stromanschluss – viel Platz für Hobby, Lager oder Sportgeräte
- Zusätzliche Bewohner- und Besucherparkplätze direkt beim Gebäude
- Gemeinschaftswaschraum mit eigenem Platz/Anschluss (Strom/Wasser) für Waschmaschine/Trockner sowie großem Trockenraum
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenboden in Bad, WC und Vorratsraum

- Zentralheizung über Fernwärme
- Allgemeiner Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung ist ideal für alle, die hochwertigen Wohnkomfort, eine ruhige Lage, moderne Ausstattung und niedrige Betriebskosten suchen. Egal ob Singles, Paare oder Personen im Homeoffice – dieses Zuhause überzeugt durch Qualität, Funktionalität und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

- Wohnung im 1. Obergeschoss
- Offene Küche mit Ess- und Wohnbereich
- ein Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Vorratsraum
- Vorzimmer
- Baujahr: ca. 2014
- Haustiere erlaubt
- Verfügbar voraussichtlich ab Ende 2026/Anfang 2027

Verkauf "privat – keine Maklergebühren"

Angaben ohne Gewähr.

Der Verkaufspreis der Immobilie wird auf Anfrage bekannt gegeben.

Die bestehende Landesförderung kann bei Bedarf und Erfüllung der Fördervoraussetzungen übernommen werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Natur sowie der Blick auf die Berge schaffen ein Wohngefühl, das Erholung und Alltag ideal verbindet.

Top ruhige Lage in der Nähe der Au in Kirchdorf/Krems. Folgendes ist fußläufig in weniger als 2 km erreichbar:

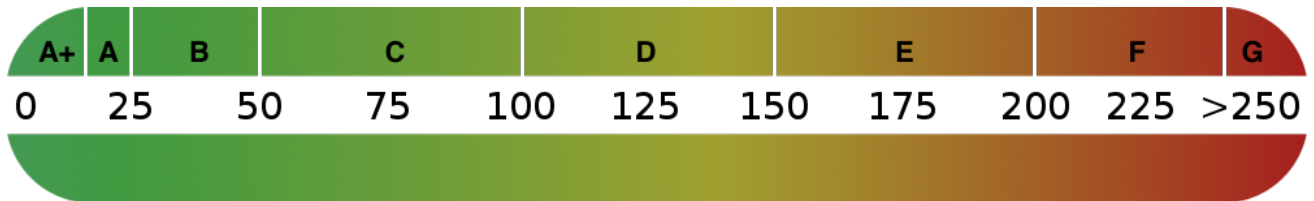
- Lebensmittelgeschäfte
- Apotheke
- Post
- Bahnhof
- Ärzte
- Gastronomie

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohn-/ Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Vorraum / Haustüre

# Exposé - Galerie



Vorraum



Vorraum

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Loggia



# Exposé - Grundrisse

