



KI-generierte Gestaltungsvisualisierung

GROSSZÜGIGE & CHARMANTE WOHNUNG

ZIEHBACHSTRASSE 24 | TOP 13 | 4720 NEUMARKT IM HAUSRUCKKREIS

Hell und freundlich.

In der Ziehbachstraße 24 in Neumarkt im Hausruck können Sie die Wohnung Top 13 erwerben. In der ca. 81 m² 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 All-

gemeinen 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.

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 mittels KI ein paar Gestaltungsinspirationen entwickelt. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie, was in diesen Räumen stecken könnte.



Daten



KI-generierte Gestaltungsvisualisierung

Nutzfläche: **85,98 m²**
Loggia: **4,08 m²**
Zimmer: **4**
Stock: **2. OG**
Baujahr: **1978**
Befuerung: **Ölheizung**



Highlights

- zentrale Lage
- sehr gute Raumaufteilung
- freier Blick ins Grüne
- Loggia
- 4-Zimmer Wohnung
- inkl. Parkplatz
- inkl. Kellerabteil



KI-generierte Gestaltungsvisualisierung

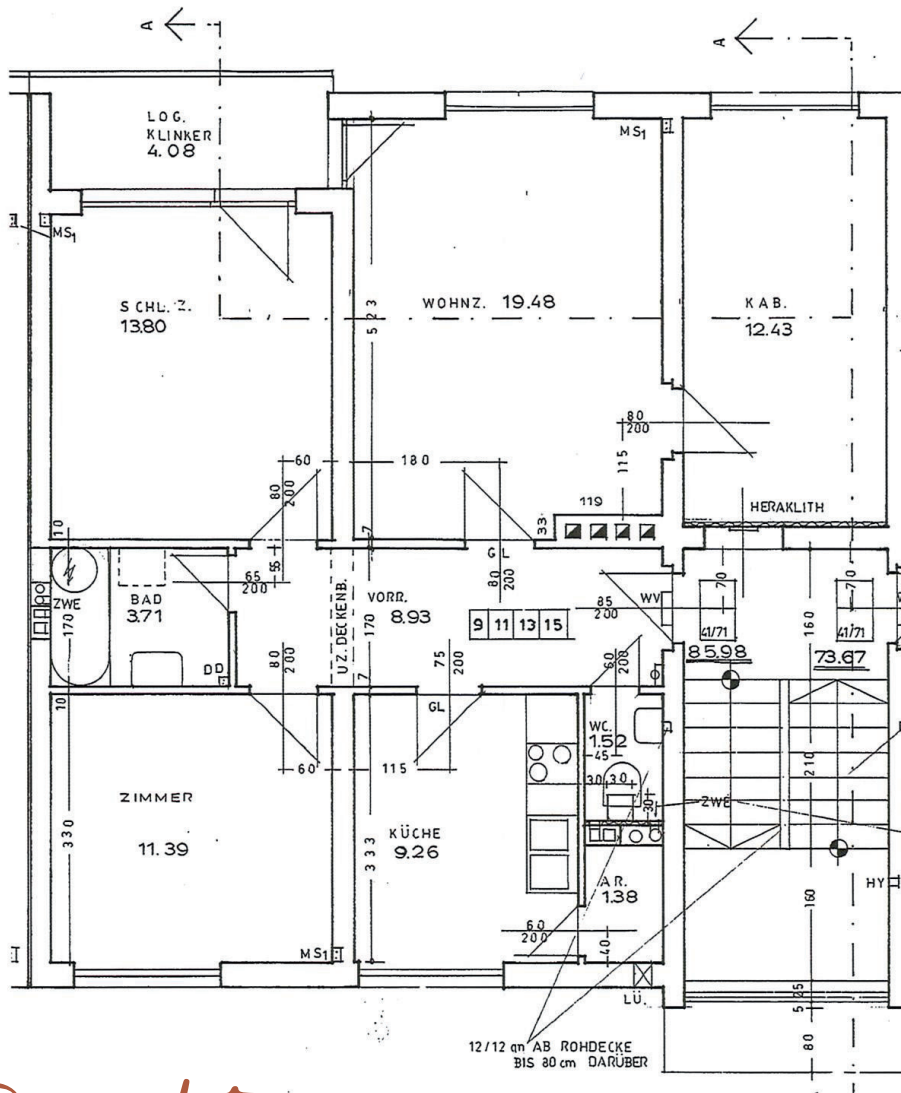
Sanierungen

Im Jahr 2003 fand eine Sanierung folgender Gewerke statt:

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

Aktueller Stand Rücklagen € 131.522,62

GRUNDRISS



Raumdaten

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

SUMME 81,9 m²

LOGGIA 4,08 m²

Kaufpreis

GESAMT:

169.000 €

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.

Betriebskosten:
Brutto € 299,38

GRUNDBUCH

GST 690/1
EZ 594
KG 44019

ENERGIEAUSWEIS

HWB _{Ref,SK}	59	Energieklasse: C
f _{GEE,SK}	1,22	Energieklasse: C



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



HEUTE SO.

BALD
VIELLEICHT
SO.



KI-generierte Gestaltungsvisualisierung

Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



HEUTE SO.



BALD
VIELLEICHT
SO.

KI-generierte Gestaltungsvisualisierung

Ein Raum. Neue Ideen. Ganz neue Möglichkeiten.



HEUTE SO.

BALD
VIELLEICHT
SO.



Neumarkt i. H.

2,11 km² / 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 Scharding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei ganz unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend Wohnprojekte er-

richtet. 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

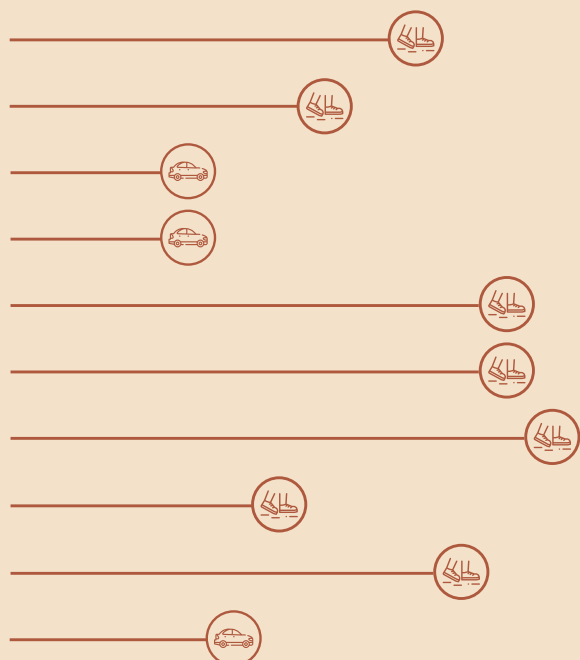
Friseur 750m / 10min

Nahversorger 850m / 11min

Gastronomie 350m / 5min

Fitnessstudio 700m / 9min

Freibad 1,2km / 4min



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Stefan Artmayr

T: +43 664 92 53 493
E: stefan.artmayr@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-
und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers 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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.