

Bader-Moser-Straße EG/2, 4563 Micheldorf in Oberösterreich | Wohnung | Objektnummer: 4417/992

# JETZT einziehen - Gartenwohnung mit Georgi Berg Blick!



Ihre Ansprechpartnerin

**Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

+43 7227 200 53

+43 664 88168078

[ingrid.guger@neuwog.at](mailto:ingrid.guger@neuwog.at)

[www.neuwog.at/](http://www.neuwog.at/)

## JETZT einziehen - Gartenwohnung mit Georgi Berg Blick!



### Lage

Die Lage dieser Immobilie ist in der Franz-Lehar-Straße in Micheldorf, einer Gemeinde in Oberösterreich. Die Straße befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Apotheke, eine Schule und einen Supermarkt für den täglichen Bedarf. Auch eine Bank mit Geldautomat ist in der Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Buslinie sowie den Bahnhof gewährleistet. Der nächstgelegene Flughafen

### Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Micheldorf, Oberösterreich!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,88m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 399.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der erstklassigen Lage mehr als fair.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine topmoderne Wohnung, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick und ist der perfekte Ort für gemütliche Grillabende oder Sonnenstunden im Freien.

Auch in puncto Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre. Für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung. Der Südbalkon bzw. die Südterrasse verspricht zudem sonnige Stunden und eine herrliche Aussicht.



Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und Frischluft sorgt. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt - neben einem Carport steht Ihnen noch ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch Bus, Bahnhof und Flughafen gegeben. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe

vorhanden. So haben Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, in Reichweite.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 89,88 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 109,43 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	15.12.2025
Terrassenfläche:	ca. 24,88 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG / EG		
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Süden
Stellplätze:	2		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.07.2034
		HWB:	 44 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,61

## Ausstattung

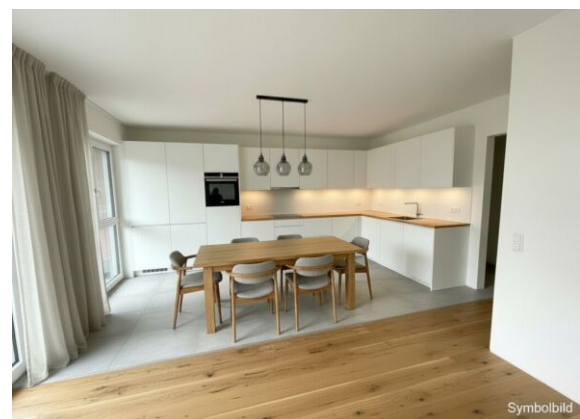
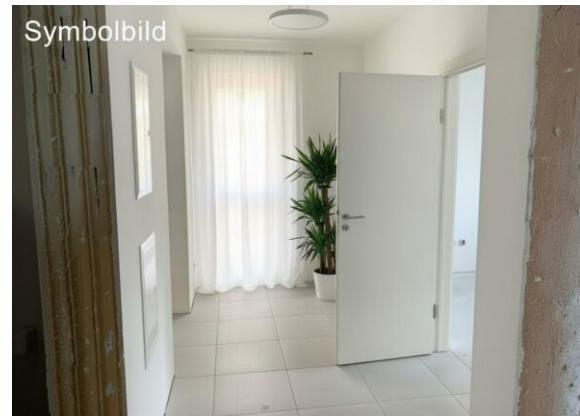
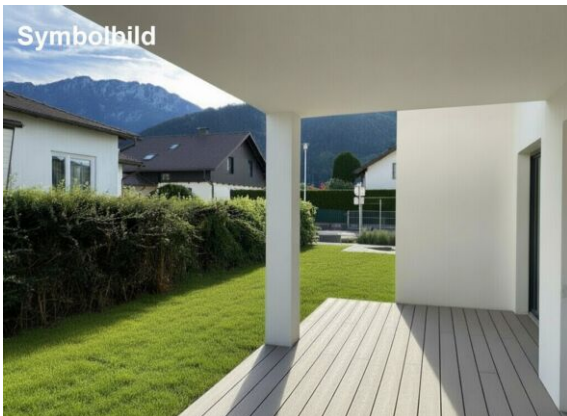
Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Räume:	Räume veränderbar
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

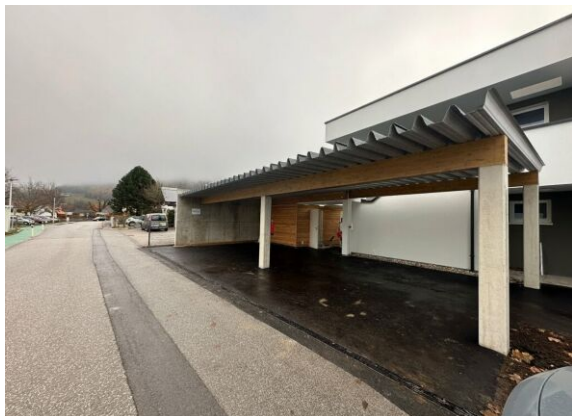
## Preisinformationen

Kaufpreis:	405.000,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.506,01 €	Vertragserichtungskosten:	1,44%



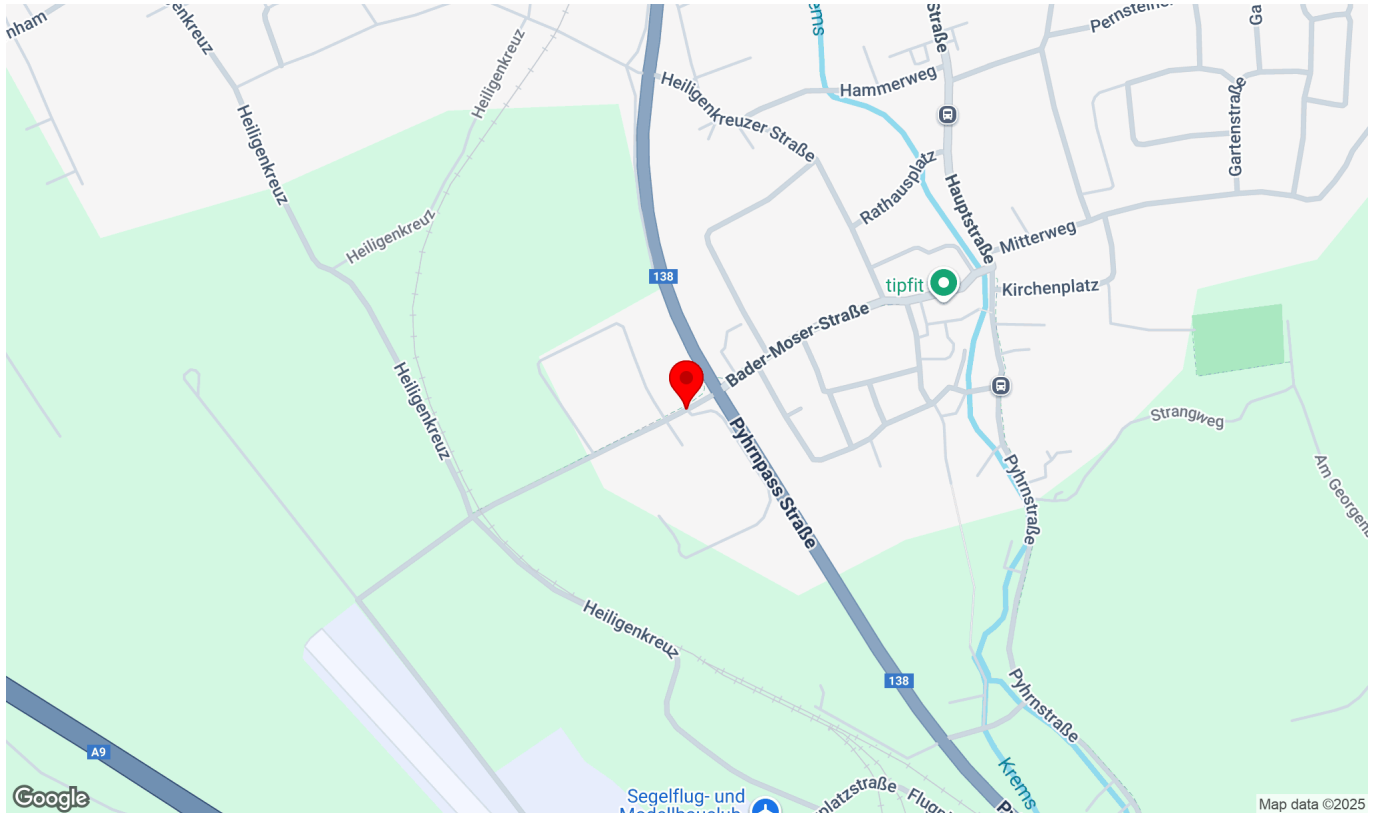
## Weitere Fotos





## Lage

Bader-Moser-Straße EG/2, 4563 Micheldorf in Oberösterreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.750 m
Apotheke	100 m
Klinik	2.750 m
Krankenhaus	3.675 m

### Nahversorgung

Supermarkt	475 m
Bäckerei	3.250 m

### Verkehr

Bus	375 m
Autobahnanschluss	4.625 m
Bahnhof	850 m
Flughafen	600 m

### Kinder & Schulen

Schule	550 m
Kindergarten	6.975 m

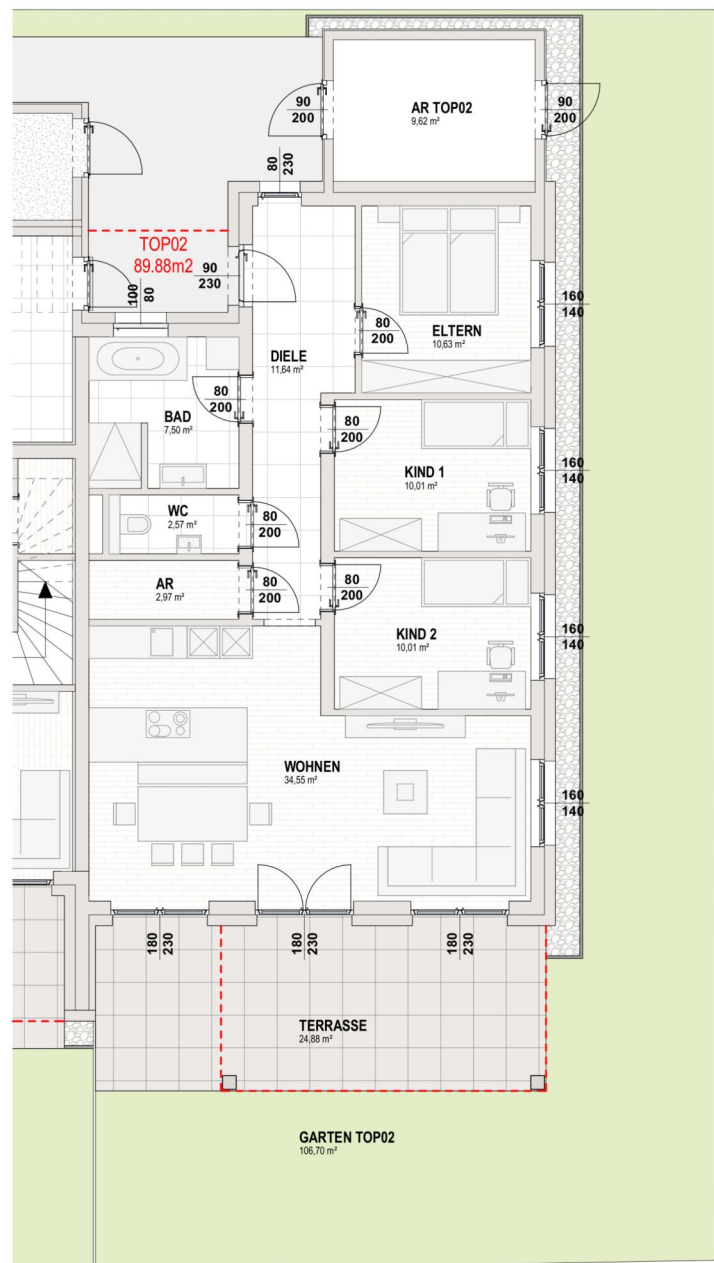
### Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	450 m
Polizei	3.125 m
Post	3.175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan

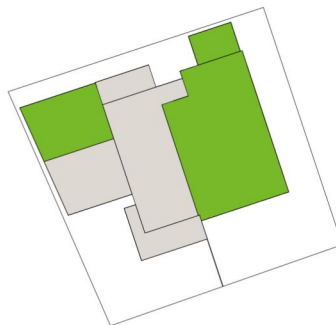
### MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE GRUNDRISS HAUS02 TOP02





## Plan

MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE  
LAGEPLAN HAUS02 TOP02



## Plan

