Wohnen wie im Haus – GARTEN | 4 Zimmer || Wohnung mit Gartenanteil

Objekt: fI-2026-00194 • 4501 Neuhofen
285.000,00 €



frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	fI-2026-00194
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	4501
Ort	Neuhofen
Wohnfläche	85 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Stellplätze	1 Carport 1 Garage
Boden	Fertigparkett, Fliesen

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Radiatoren
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gartennutzung	Ja
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Jahr der letzten Modernisierung	2013
HWB	267 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	G
fGEE	3
Klasse fGEE	E
Kaufpreis	285.000,00 €
Provision	3 % zzgl. 20 % USt.

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund 85,35 m^2 Wohnfläche befindet sich in einem kleinen, gepflegten Mehrparteienhaus mit nur drei Einheiten und bietet eine Wohnqualität, die beinahe an ein eigenes Haus erinnert.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essecke, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer und eignet sich damit ideal für Paare, Familien oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil mit rund 220 m^2, der viel Platz für Erholung, Gartenliebhaber oder gesellige Stunden im Freien bietet. Der Zugang erfolgt über das allgemeine Stiegenhaus, wodurch der Garten bewusst etwas vom Wohnbereich getrennt ist.

Das Haus wurde über die Jahre laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Zusätzlich stehen eine Garage sowie ein Carportplatz zur Verfügung, was komfortables Parken ermöglicht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Grundstraße in Neuhofen an der Krems, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft.

Neuhofen überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie Gastronomie sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut vorhanden.

Besonders attraktiv ist die Lage für Pendler – die Städte Linz und Wels sind in rund 20–25 Minuten erreichbar, wodurch sich der Standort ideal mit dem Berufsalltag kombinieren lässt.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen sowie Freizeitaktivitäten, wodurch sich hier eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung ergibt.

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ausstattung Beschreibung

+ Wohnfläche: ca. 85,35 m^2 – großzügige Fläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
+ 4 Zimmer (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) – ideal für Familien oder Homeoffice
+ Eigengarten ca. 220 m^2 – viel Platz für Freizeit, Garten oder Entspannung im Freien
+ Zugang zum Garten über das Stiegenhaus – klare Trennung von Wohn- und Außenbereich
+ Haus mit nur 3 Wohneinheiten – ruhiges und privates Wohnumfeld
+ 1 Garage + 1 Carportplatz – komfortable und sichere Parkmöglichkeiten
+ Abstellraum neben der Wohnung - noch mehr Platz
+ Gasetagenheizung (seit 1998) – individuell steuerbare Heizkosten
+ Kunststofffenster (1984) – langlebig und pflegeleicht
+ Fassadendämmung (ca. 5 cm, 1984) – verbesserte Energieeffizienz
+ Dach erneuert (1990) – solide und instand gehaltene Gebäudehülle
+ laufend Instandhaltungen (z. B. Garagentore ab 1995, Einfahrt 2025) – gepflegter Gesamtzustand
+ Rücklage ca. € 26.450 inkl. – solide finanzielle Basis für zukünftige Maßnahmen

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich dann bearbeiten, wenn diese vollständige Kontaktdaten – Name, Adresse und Telefonnummer – enthalten. Diese Angaben sind für eine effiziente und zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage unerlässlich und ermöglichen es uns, direkt mit Ihnen in Kontakt zu treten.

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Impressionen



Garage und Carportplätze

frauIMMO GmbH • Freilinger Straße 13 • 4501 Neuhofen an der Krems
Tel.: 067683635353 • Mobil: • Fax:
alexandra@frauimmo.at • www.frauimmo.at

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Alexandra Nachbargauer
frauIMMO Sachwert GmbH
Freilinger Straße 13
4501 Neuhofen an der Krems

Telefon: 067683635353

Mobil: 067683635353

E-Mail: alexandra@frauimmo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.