

## Kontakt



### Christian Weixelbaum

Telefon : +43 650 44 44 025  
Mobil : +43 650 4444025  
E-Mail : weixelbaum@bestliving.at  
Büro : BEST LIVING Immobilien GmbH  
Adresse : 4600 Thalheim bei Wels, Bruckhofstrasse 10a  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 3775/1325  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4694 Ohlsdorf**  
Kaufpreis: **€ 495.722,-**  
Wohnfläche: **ca. 69,82 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### VERMITTELT - Neubauwohnung mit 3-Zimmer & großer Dachterrasse - Fernsicht

GRÜNE OASE - Ohlsdorf - HIER MUSS ICH WOHNEN.

JETZT auf Wunsch „5 Jahre zinsfreier Ratenkauf“.

Beim Kauf einer Wohnung ist eine Anzahlung von ca. 30 % zu leisten.

Die ersten 5 Jahre wird monatlich eine gleichbleibende, zinsfreie Rate bezahlt. Weitere Details gerne auf Anfrage.

Selbstverständlich sind auch andere Finanzierungsvarianten möglich.

In dieser herrlichen Lage in OHLSDORF werden wunderschöne Neubau-Wohnungen errichtet.

Insgesamt stehen 9 Eigentumswohnungen zur Auswahl. 3 Gartenwohnungen, 3 Wohnungen im 1. Stock und 3 herrliche Dachgeschosswohnungen.

Die Wohnungen, mit Blick ins Hölleengebirge, befinden sich am Rande von Ohlsdorf aber trotzdem nur 2-3 Gehminuten vom Zentrum entfernt.

Die wunderschönen 2-4 Zimmer-Eigentumswohnungen werden in ziegelmassivbauweise errichtet und haben eine Wohnnutzfläche zw. ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 95 m<sup>2</sup>.

Im EG entstehen wunderschöne Gartenwohnungen. Im 1. OG Wohnungen mit Terrassen / Balkon und im Dachgeschoss exklusive Dachterrassenwohnungen mit besonders großzügigen Freiflächen und Fernsicht.

Des Weiteren bietet Ihnen dieses Projekt eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Bedarfes.

Kindergarten, Schulen, Arzt u.v.m. sind fußläufig erreichbar.

Die LAGE der Wohnung bietet somit nicht nur Ruhe und Naturnähe sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine optimale Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes Traunsee bzw. Salzkammergut.

Die WOHNUNG Top 9 befindet sich im Dachgeschoss, hat eine sehr gute Aufteilung der Schlafbereiche und bietet vom Wohnzimmer einen herrlichen Blick ins Hölleengebirge. Sie werden sich sofort wohlfühlen! Sie Wohnung ist hell um bietet Ihnen mit einer über 23 m<sup>2</sup> großen Terrasse ein überdurchschnittlich große Freifläche um die Aussicht zu genießen.

Die Anlage beeindruckt durch moderne Architektur, funktionale Grundrisse und hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Selbstverständlich verfügt die Anlage über eine Garage und einen Lift.

Die Fertigstellung erfolgt ca. im September / Oktober 2023. Der Baustart ist bereits erfolgt.

Kaufpreise ENDVERBRAUCHER ab EUR 395.925.-

Kaufpreise ANLEGER netto ab EUR 375.925.- zzgl. 20 % USt.

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ENDVERBRAUCHER EUR 25.000.-

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ANLEGER netto EUR 22.500.- zzgl. 20 % USt.

Kaufpreis Frestellplatz ENDVERBRAUCHER EUR 10.800.-

Kaufpreis Frestellplatz ANLEGER netto EUR 9.000.- zzgl. 20 % USt.

Gerne übermitteln wir Ihnen die ausführlichen Unterlagen mit alle Grundrissen, Preisen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die Wohnungen eignen sich bestens für ENDVERBAUCHER und ANLEGER bzw. zur Altersvorsorge.

Beim Kauf einer ANLEGER-Wohnung übernehmen wir die Vermarktung bzw. Vermittlung für die ERSTVERMIETUNG zu reduzierten Konditionen.

#### FACTS

ruhige und zentrale Lage

2-4 Zimmer

große Balkone oder Terrassen

elektrische Raffstores

Fußbodenheizung

Wohnraumlüftung mit Wärmrückgewinnung

Glasfaseranbindung

Heizung: Nahwärme

Tiefgarage

Frestellplätze

Lift

**AUFTEILUNG Top 9:**

Flur  
Wohnen / Essen  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer / Büro  
Bad mit Badewanne und Dusche  
WC mit Waschbecken  
Abstellraum

Terrasse  
Keller

Tiefgaragenplatz (nicht im Kaufpreis enthalten)

**ALLGEMEINE FLÄCHEN:**

Waschküche / Trockenraum  
Fahrradraum / Kinderwagenraum

**LAGE - INFRASTRUKTUR:**

Einwohner: ca. 5.400  
Kindergarten: ca. 200 m  
Volksschule: ca. 400 m  
Mittelschule: ca. 800 m  
Arzt: ca. 200 m  
Nahversorger Spar: ca. 800 m  
Sportplatz: ca. 500 m  
Zentrum Ohlsdorf: ca. 300 m  
Gmunden: ca. 6 km  
Laakirchen: ca. 7 km  
Autobahnanschluss A1 Laakirchen: ca. 5 km  
Autobahnanschluss A1 Regau: ca. 6 km

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu einem renommiertem Finanzierungsexperten her.  
Dieser findet anhand Ihrer Wunschimmobilie die optimale Bank mit der besten Finanzierung.

Kaufpreise zzgl. 3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt. und Kaufnebenkosten.  
Die Provisionsberechnung erfolgt vom Brutto-Gesamtkaufpreis.

Alle m<sup>2</sup> Angaben sind ca. Angaben.  
Die Visualisierungen dienen nur der Darstellung. Das Mobiliär ist nicht Bestandteil dieses Angebotes.

---

Kaufpreis: **€ 495.722,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 69,82 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **23 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **5 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab: **09-10/2023**  
Zimmer: **3**  
Bäder: **1**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Lift: **Ja**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Möblierung: **nicht möbliert**  
Heizung: **Zentralheizung mit Fernwärme**  
Baujahr: **ca. 2022**  
Stockwerk: **DG**  
Garage: **1**  
HWB: **36.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **B**  
FGEE: **0.69**  
Klasse FGEE: **A+**

---



