



ERSTBEZUG – modernes Wohnen über drei Etagen mit traumhaftem Ausblick in ruhiger/grüner Siedlungslage!

Zu kaufen: 4523 Neuzeug, Tafernstraße 12, Objekt Nr. 2273/3033

Daten & Fakten:

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Wohn- und Nutzfläche | ca. 133,65 m ² |
| Grundstück | ca. 378,00 m ² |
| Heizwärmebedarf | 33 kWh/m ² a |
| Kaufpreis | € 458.000,- |



Daten & Fakten

| | |
|----------------------------|--|
| Nutzfläche Erdgeschoss | ca. 30,66 m ² |
| Wohnfläche 1. Obergeschoss | ca. 51,64 m ² |
| Wohnfläche 2. Obergeschoss | ca. 51,35 m ² |
| Terrasse | ca. 32,02 m ² |
| Doppelgarage | ca. 34,02 m ² |
| Parkplatz | 4 Stk. (2 Stk. Garage + 2 KFZ-Abstellplätze im Freien) |
| Baujahr | 2024 |
| Bezug ab | sofort |
| Widmung | Wohngebiet |

Kaufpreis: € 458.000,-

Kaufnebenkosten:

Ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 1,2 % Vertragserrichtungskosten, Makler 3,6 %). Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.



Ausstattung und Bauweise

- Außenwände mit 25er-Ziegel + 20 cm Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
- Innenwände(massiv- 12er-Ziegel)
- Zwischendecken aus Beton
- 3-fach verglaste Kunststofffenster + elektrische Beschattung an sämtlichen Fenstern + Terrassentüre
- Echtholzparkett (Eiche); Bodenfliesen aus Feinsteinzeug
- Holzinrentüren (weiß)
- Raumheizung erfolgt mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung erfolgt über Heizung
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- zwei separates WCs; (1. OG u. 2. OG)
- Terrasse inkl. Wasser- und Stromanschluss
- Doppelgarage (2 KFZ-Abstellplätze) inkl. Starkstromanschluss + 2 weitere KFZ-Stellplätze im Freien auf eigenem Grund
- Technikraum/Hauswirtschaftsraum (gefließt) inkl. Waschmaschinenanschluss
- TV-Telefon- und Internetanschluss

Möblierung im Kaufpreis inkludiert

- Badezimmer (Doppelwaschtisch mit Unterschrankkombination, Badspiegel)
- WC (zwei Waschtische mit Unterschrankkombination)

Sonstiges

Sämtliche Kosten für die Straßenbaumaßnahmen wurden bereits entrichtet – die Arbeiten werden im Laufe des Jahres 2025 von der Gemeinde durchgeführt.



Objektbeschreibung

Wer das Besondere schätzt, ist hier genau richtig!

Sie sind auf der Suche nach der perfekten Balance zwischen Stadtleben & entspannter Ruhelage? Sie haben höchste Ansprüche an Stil, Komfort und Qualität? Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

In sonniger Ruhelage, mit traumhaftem Blick ins Grüne, befindet sich dieses traumhafte Einfamilienhaus. Neben der modernen Bauweise, der architektonischen Finesse und den hochwertigen Ausstattungsdetails wurde bei der Planung der Immobilie auf das höchste Maß an Ruhe und Privatsphäre geachtet.

Drei Ebenen mit ca. 133,65 m² Wohn- und Nutzfläche bieten Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihren Wohnraum individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Die Wohn- und Nutzfläche beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen offenen Wohn/Küchen- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zwei separate WCs. Hinzu kommt noch ein Abstellraum/Hobbyraum und ein Technikraum/Hauswirtschaftsraum.

Den idealen Übergang von Innen nach Außen ermöglicht Ihnen die wunderschöne ca. 32,02 m² Terrasse (zentral über Wohn/Küchen- und Essbereich begehbar), von der aus Sie einen unbezahlbaren Blick ins Grüne genießen können. Ob beim Grillparty im Sommer oder als Nutzfläche für Obst, Gemüse oder Blumen – dieser zusätzliche Wohnraum trägt wesentlich zur Erhöhung des Wohlbefindens bei und bietet Ihnen eine tolle Gelegenheit, die Seele baumeln zu lassen und Ruhe zu tanken.

Besonders hervorzuheben ist die moderne und effiziente Haus- und Anlagentechnik – das Einfamilienhaus wird durch seine Bauweise und Ausstattung den höchsten Energieanforderungen gerecht. Das spiegelt sich neben dem ökologischen Faktor vor allem in niedrigen Nebenkosten wider.

Ein entspanntes Heimkommen ohne Parkplatzsuche ermöglicht Ihnen Ihre private Doppelgarage (inkl. Starkstromanschluss) mit direktem Zugang zum Haus (2 KFZ-Abstellplätze) und zusätzlich befinden sich noch zwei weitere KFZ-Stellplätze im Freien auf eigenem Grund.

Abgerundet wird die tolle Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zum grünen Umland samt wunderschönen Spazierwegen sowie sehr schönen Lauf-/Fahrradstrecken.

Die Infrastruktur ist ebenfalls sehr gut, in unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Bushaltestelle und der Steyrer Stadtkern ist durch die guten Verkehrsanbindungen schnell & bequem zu erreichen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Reihe an Ärzten, Schulen, Supermärkten sowie Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Die Räumlichkeiten sind **AB SOFORT VERFÜGBAR!**

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von dieser Immobilie.

Lage

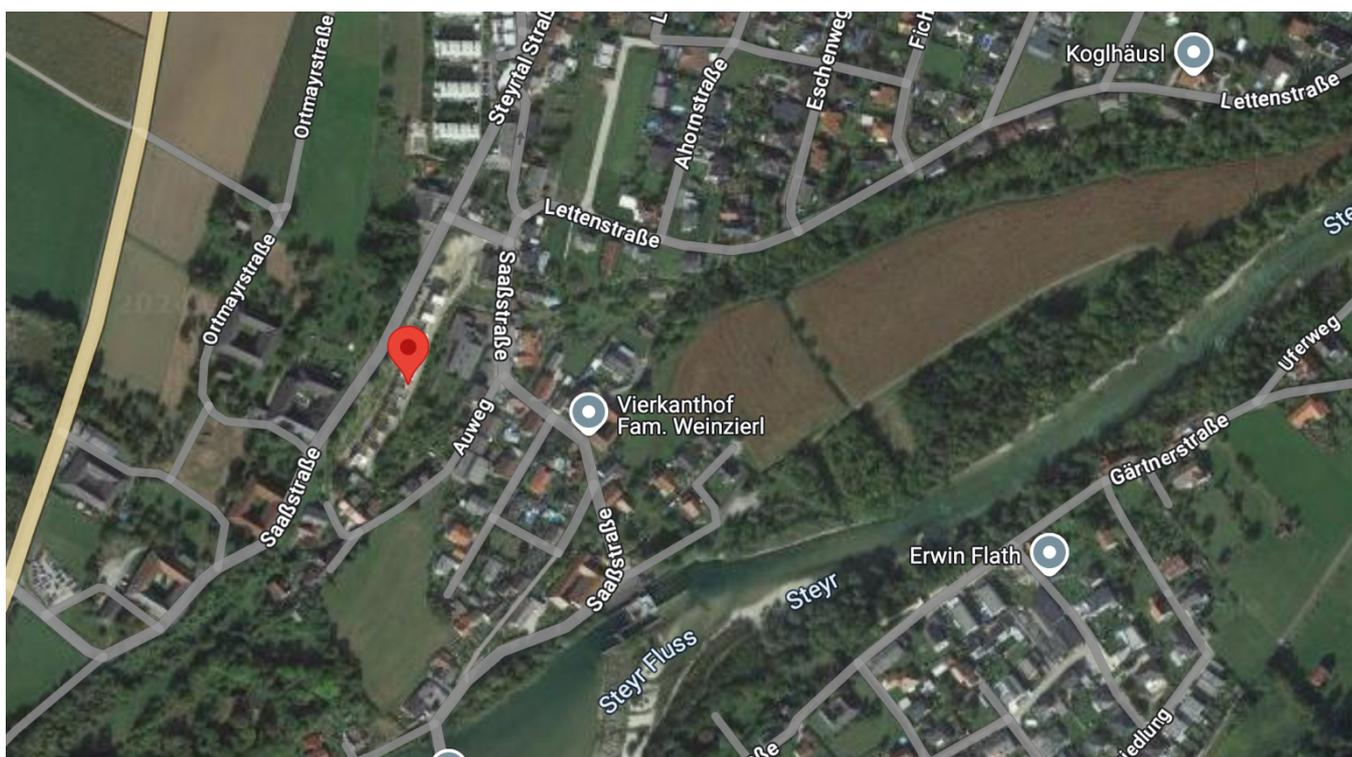
Das Haus befindet sich in der Tafernstraße 12, 4523 Sierning und ist sowohl über öffentliche Verkehrsmittel (Bus) als auch mittels Auto oder Fahrrad sehr gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Siedlungslage und absoluter Nähe zum Stadtkern von Steyr machen dieses Wohnjuwel zu einem hochattraktiven Eigenheim.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Ärzte, Schulen, Supermärkten sowie Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

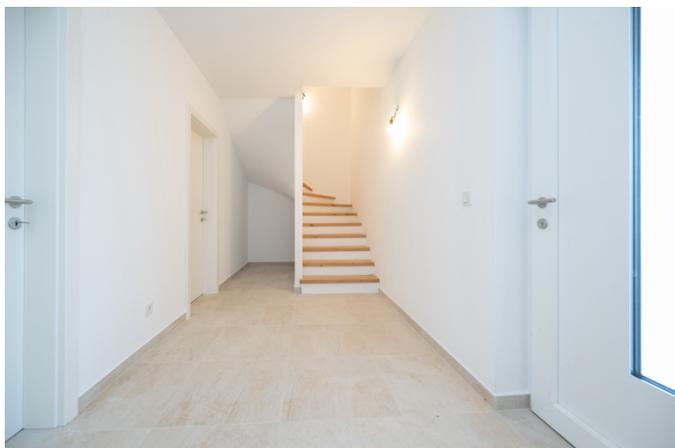
Die Infrastruktur ist ebenfalls sehr gut, in unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Bushaltestelle und der Steyrer Stadtkern ist durch die guten Verkehrsanbindungen schnell & bequem zu erreichen.

Abgerundet wird die tolle Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zum grünen Umland samt wunderschönen Spazierwegen sowie sehr schönen Lauf-/Fahrradstrecken.

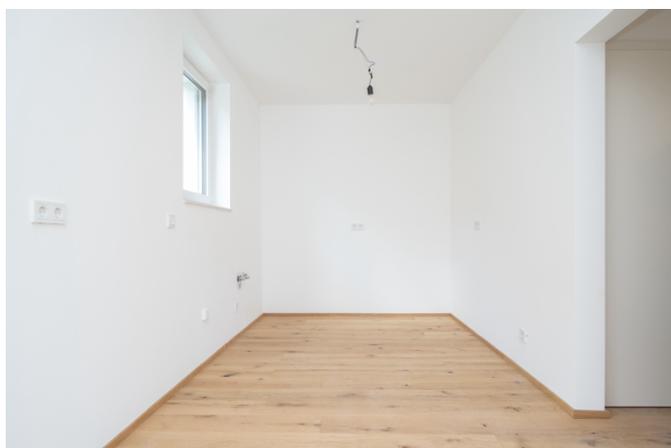


Raumaufteilung

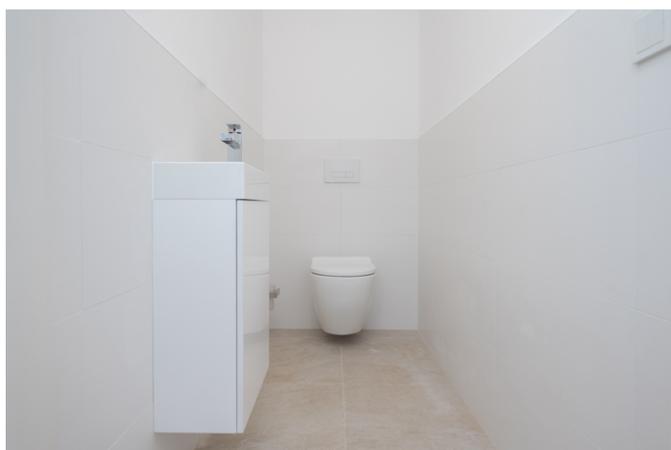
Erdgeschoss: Vorzimmer/Garderobe mit Aufgang zum 1. Obergeschoss, Abstellraum/Hobbyraum, Technikraum/Hauswirtschaftsraum, Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus



1.Obergeschoss: Aufgang zum 1. Obergeschoss, Küchenbereich



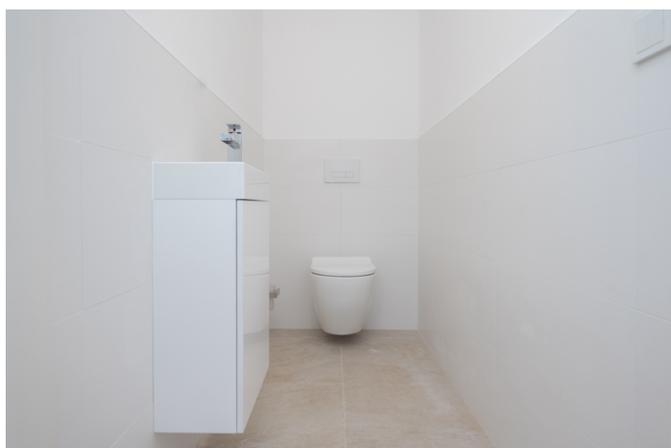
1.Obergeschoss: Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse, separates WC



2.Obergeschoss: Aufgang zum 2. Obergeschoss, Zimmer 1



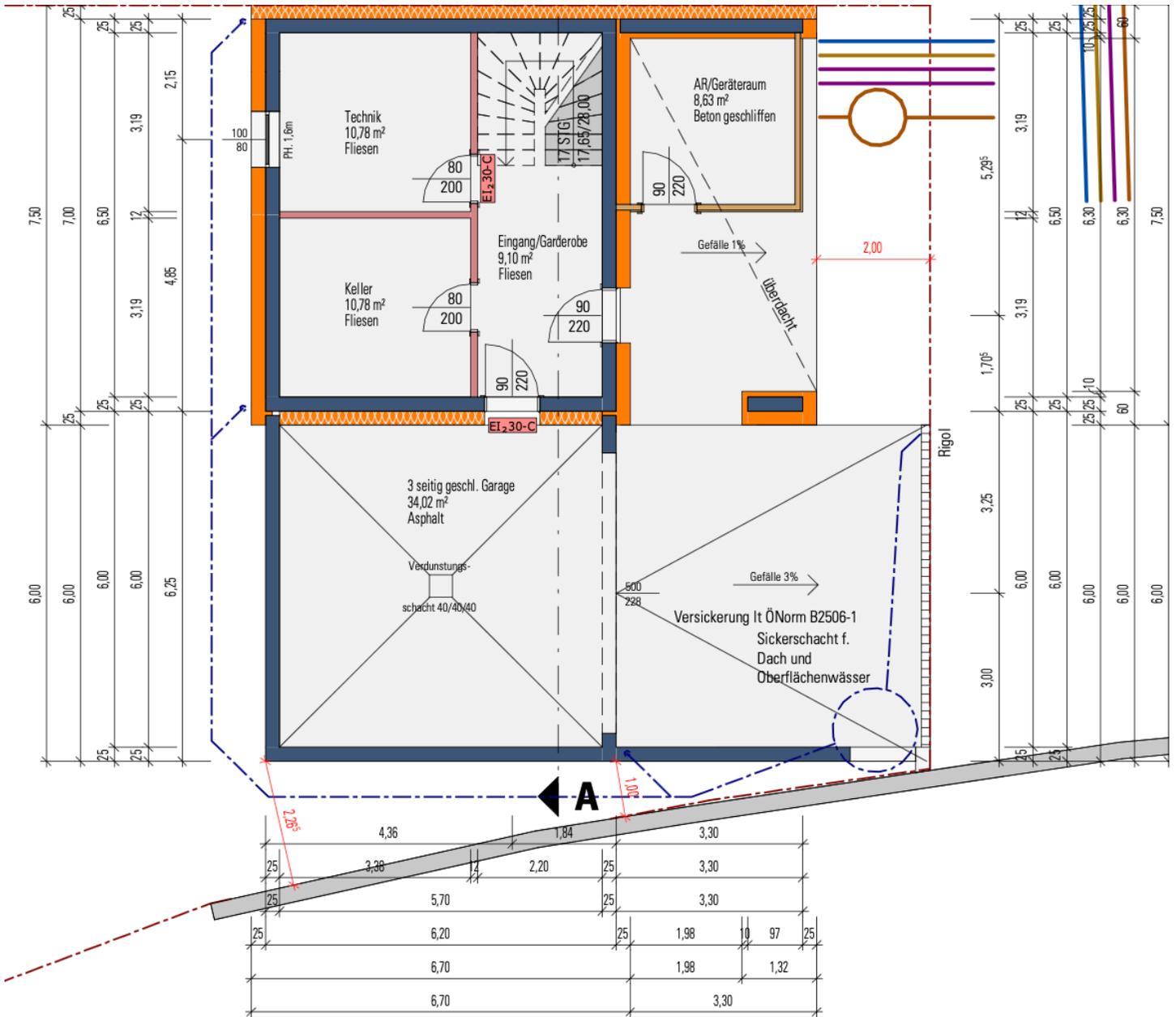
2.Obergeschoss: Zimmer 2, Zimmer 3, Badezimmer, separates WC



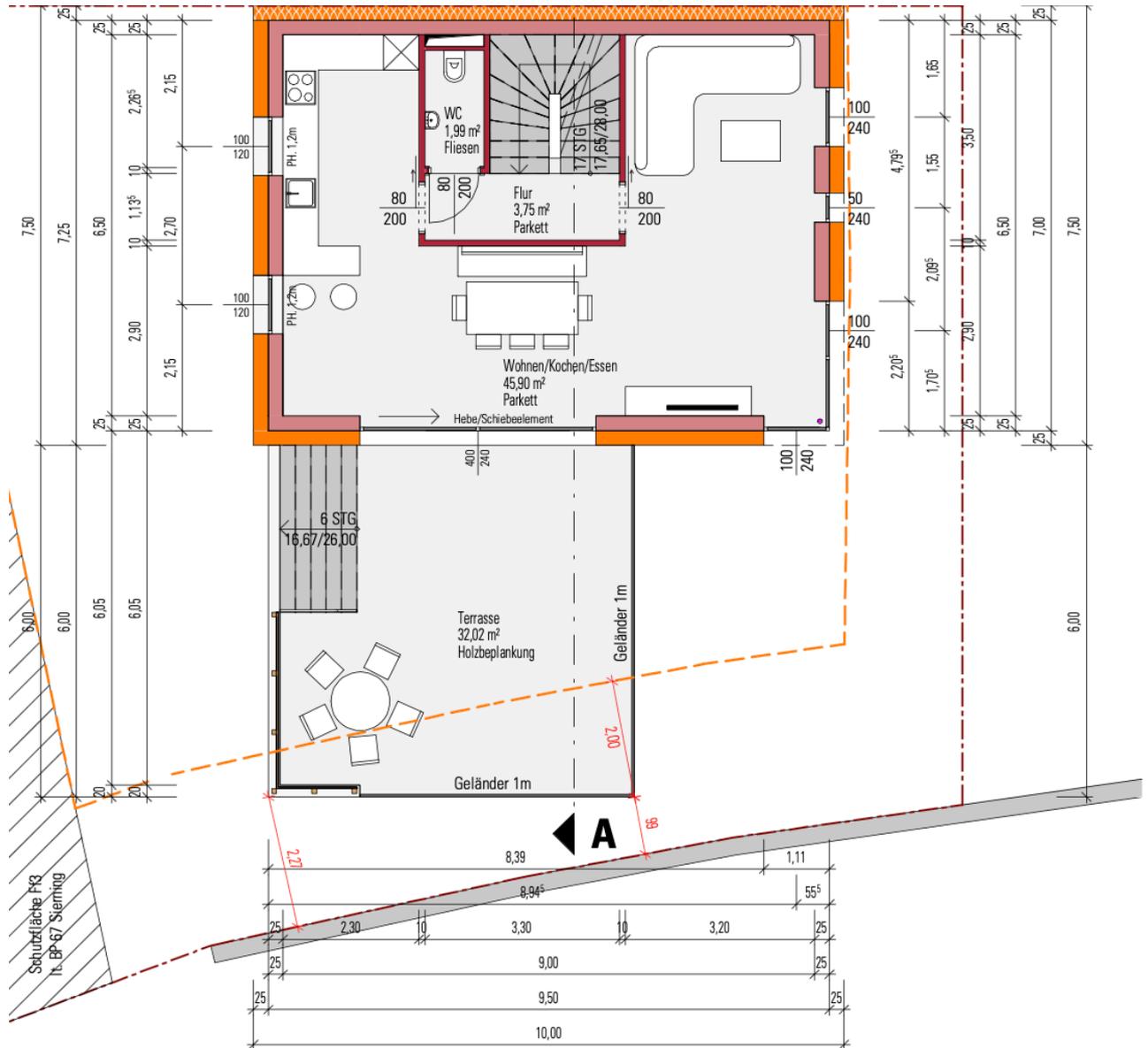
Außenbereich: Außenansicht, Terrasse



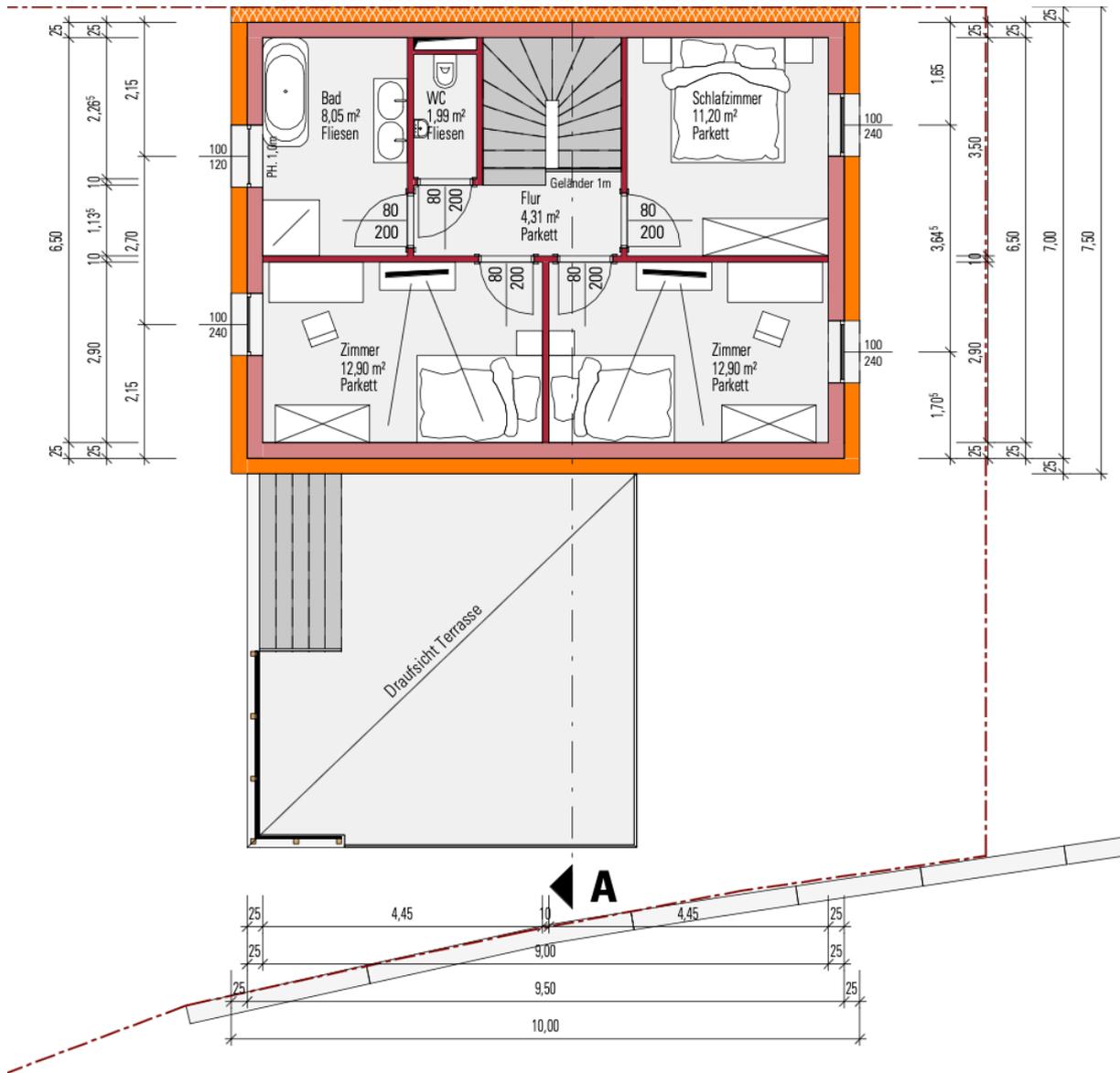
Grunrissplan:



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2.Obergeschoss

