



Wohlfühl-
**WOHNUNG
MIT LOGGIA**

IM HERZEN VON
ROHRBACH-BERG

Wiesengrund 6c | 4150 Rohrbach-Berg

„Energie tanken
und dem Alltag
entfliehen.“



Wohlfühlwohnung mit Loggia im Herzen von Rohrbach-Berg

Mitten im Zentrum von Rohrbach-Berg, in einer beliebten Wohnlage, wartet diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss ohne Lift) eines Mehrparteienhauses auf ihre neuen Bewohner.

Auf rund 85 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause mit viel Platz zum Leben, Ankommen und Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist die ca. 7 m² große Loggia, die direkt vom hellen Wohn- und Essbereich aus erreichbar ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ob beim Morgenkaffee oder beim gemütlichen Ausklang des Tages. Die Wohnanlage wurde 1993 errichtet und im Jahr 2019 mit einem Vollwärmeschutz an der Fassade modernisiert. Die im Jahr 2017 erneuerte Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles, was man im Alltag benötigt.

Wohlfühl- WOHNUNG MIT LOGGIA

IM HERZEN VON
ROHRBACH-BERG



So könnte Ihr
Wohnraum aussehen.





Highlights:

- Zentrumsnah, fußläufig ist sehr viel erreichbar und doch ruhige Lage
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia mit elektrischer Markise
- Küche
- 3 Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum)
- Badezimmer mit Fenster
- Nahwärme
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Sofort verfügbar

Warme Parkett- und Laminatböden unterstreichen den wohnlichen Charakter der Räume. Beheizt wird die Wohnung komfortabel über Nahwärme.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil sind der Wohnung zugeordnet und bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Details:

- Fenster- und Balkontüre im Wohnzimmer wurde mit der Fassadensanierung (2019) erneuert

Eckdaten

Wohnfläche: **82,6 m²**

Loggia: **7,41 m²**

Baujahr: **1993**

Betriebskosten:

BK inkl. Rücklagen € 281,94 inkl. Ust. Heizung € 102,52

GRUNDBUCH	ENERGIEAUSWEIS
KG 47320 EZ 669	HWB: 61 kWh/m ² Klasse C
GST-NR 563	f _{GEE,SK} 0,83 Energieklasse: A, Gültig bis 28.10.2030



Kaufpreis: €EUR 199.000,-

+ TG Platz 23.000, verpflichtend zu erwerben.

Gesamtpreis: EUR 222.000,-

Provisionshinweis:

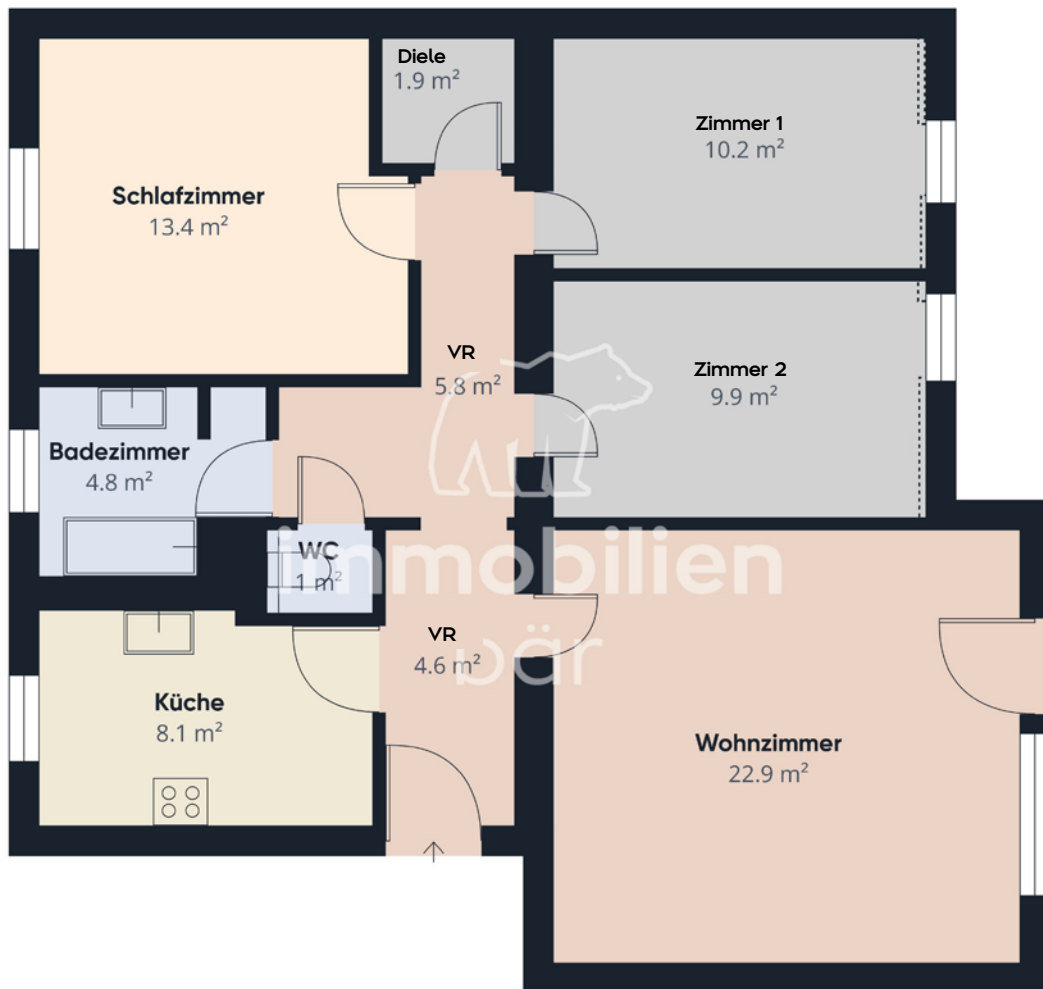
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.



So könnte Ihr persönlicher Wohlfühlort aussehen.

„Ein Raum zum Träumen.“

Grundriss



Schlafzimmer:	13.4 m ²
Diele:	1.9 m ²
Zimmer 1:	10.2 m ²
Zimmer 2:	9.9 m ²
Wohnzimmer:	22.9 m ²
Küche:	8.1 m ²
Badezimmer:	4.8 m ²
Vorraum:	10.4 m ²
WC:	1.0 m ²

Gesamt: 82,6 m²





Rohrbach-Berg

Lebensqualität im Herzen des oberen Mühlviertels

37,90km² / 5.300 Einwohner*innen

Lage & Umfeld

Die Bezirksstadt Rohrbach-Berg liegt rund 45 km nordwestlich von Linz im oberen Mühlviertel und bildet das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum der Region. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Oberösterreichs verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit urbaner Versorgungsqualität. Die hervorragende Erreichbarkeit über die B127 gewährleistet eine schnelle Anbindung an Linz und das überregionale Verkehrsnetz.

Standortvorteile für Wohnen & Investment

Rohrbach-Berg zählt rund 5.300 Einwohner und überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Als Bezirkshauptstadt bietet der Ort eine ausgezeichnete Nahversorgung, ein vielfältiges Handels- und Gastronomieangebot sowie eine starke regionale Wirtschaft mit zahlreichen Arbeitsplätzen im Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungssektor.

Infrastruktur & Versorgung

- Vollständige Nahversorgung im Stadtzentrum
- Kinderbetreuungseinrichtungen, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen
- Ärzte, Apotheken und soziale Einrichtungen
- Sport- und Freizeitanlagen, Wander- und Radwege
- Vielfältige Vereins- und Freizeitangebote

Die Kombination aus funktionierender Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht Rohrbach-Berg besonders attraktiv für Familien, Pendler und Anleger.

Freizeit & Lebensqualität

Die umliegende Mühlviertler Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Weitläufige Wälder, Aussichtspunkte und Freizeitangebote sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeit und Freizeit. Die Nähe zur tschechischen Grenze eröffnet zudem zusätzliche wirtschaftliche und touristische Perspektiven.

Fazit

Rohrbach-Berg vereint die Vorteile einer lebendigen Bezirksstadt mit der Ruhe und Qualität einer ländlich geprägten Region. Der Standort steht für Stabilität, nachhaltige Entwicklung und hohe Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Immobilieninvestition.

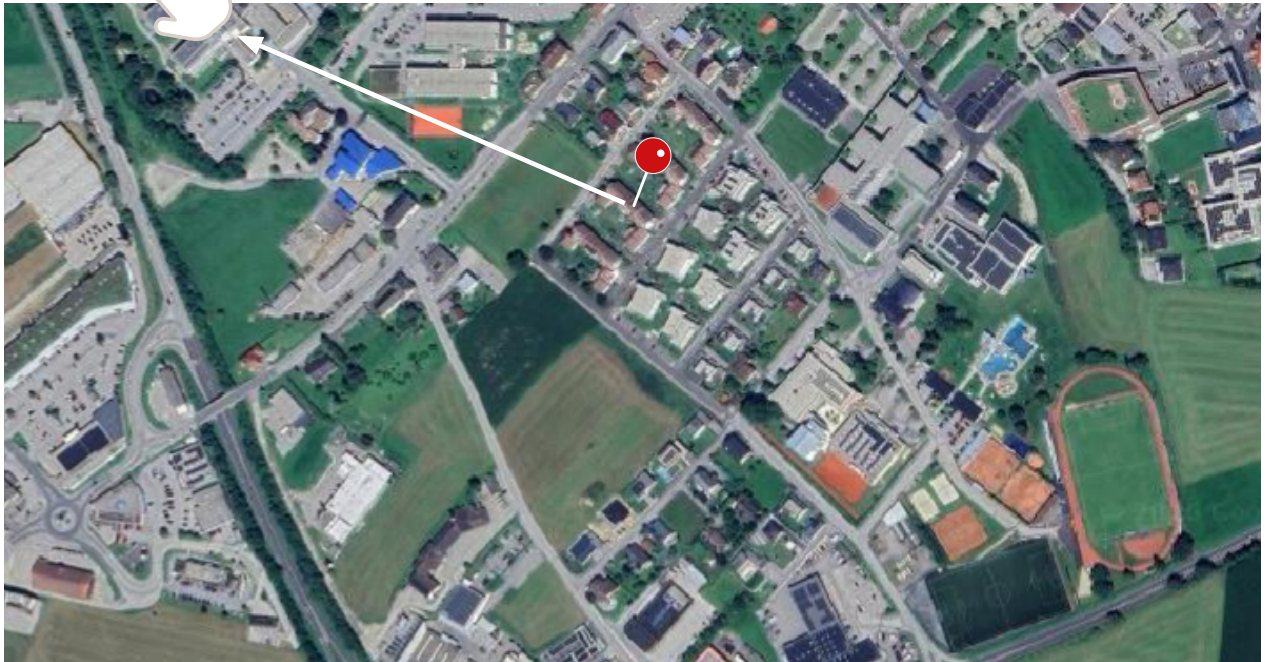




CLICK OR SCAN ME



Entfernungen



Nahversorger: 500 m / 7min



Gastronomie: ab 350 m / 5 min



Arzt: 600 m / 9 min



Apotheke: 450 m / 10 min



Bahnhof: 1,7 km / 3 min



Kindergarten: 850 m / 2 min



Volksschule: 850 m / 3 min



Friseur: 650 m / 10 min



Fitnessstudio: 700 m / 2 min



Freibad: 350 m / 5 min



Küche



Inklusive
Einbauküche.



„Raum
für innere
Ruhe.“





Badezimmer



„Bereit für
Ihren *Einzug.*“



KONTAKT



” Jetzt gleich
Besichtigungstermin
vereinbaren!



immobilien
bär

Mag. Robert Haslehner
Vermittlung | Verkauf

M +43 676 62 62 555

E robert.haslehner@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Bei manchen Bildern 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. 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.