

# Penthouse Living

im

smart  
city  
point

Eferding.



die  
daten

Wohnfläche: 107,9 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 45,37 m<sup>2</sup>

Keller: inkl.

Heizung: Fernwärme

Verfügbarkeit: ab sofort

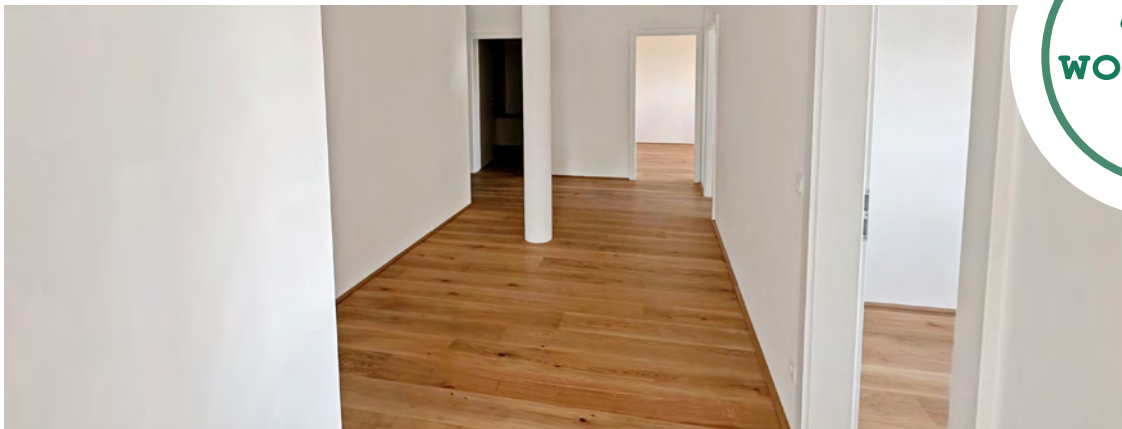
## die wohnung

Willkommen in Eferding, willkommen in der Stephan Fadinger Straße. Hier wurde kürzlich das Wohnbauprojekt Smart City Point realisiert. Und ab sofort steht hier eine exklusive, neue Penthouse-Wohnung frei zum Erstbezug.

Die 107,9m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer großzügigen 45m<sup>2</sup> Dachterrasse verfügt über 4 hochwertig ausgestattete Zimmer mit Fußbodenheizung. Die hellen Räume rücken die großartige Wohnung ins perfekte Licht und machen die Immobilie besonders lebenswert.

Durch die großen Fensterfronten und die weitläufige südseitig ausgerichtete Dachterrasse genießen Sie einen wunderbaren und atemberaubenden Ausblick ins Eferdinger Grünland.





die  
wohnung

Eine smarte Raumgestaltung spricht für das Objekt. Die großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse bietet viel Platz zum Verweilen. Das Schlafzimmer ist Ihr Platz für Zweisamkeit. 2 weitere Zimmer stehen für 2 Kinder zur Verfügung oder können auch als Büros & Hobbyräume genutzt werden. Die Wohnung bietet somit genügend Platz für modernen Familienalltag und kann sehr flexibel genutzt werden.

Durch die Räume ziehen sich außerdem hochwertiges Parkett und Fliesen. Beheizt wird durch Fernwärme. Zur Wohnung zählen des Weiteren ein eigenes Kellerabteil sowie ein großer Parkplatz mit Option auf E-Lade Anschluss.



- 4 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Parkett | Fliesen
- Helle Räume
- Videosprechanlage
- Parkplatz mit Möglichkeit für E-Ladestation

die  
high-  
lights

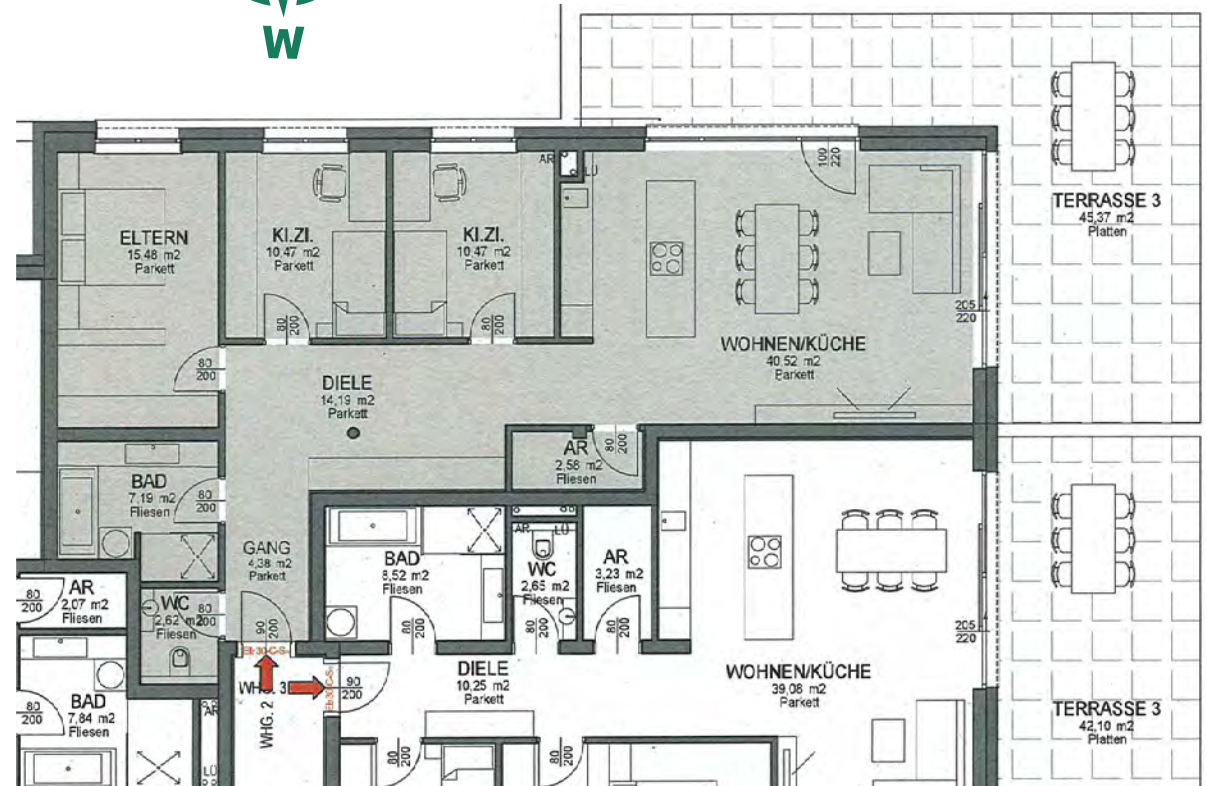
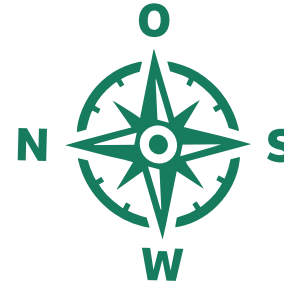


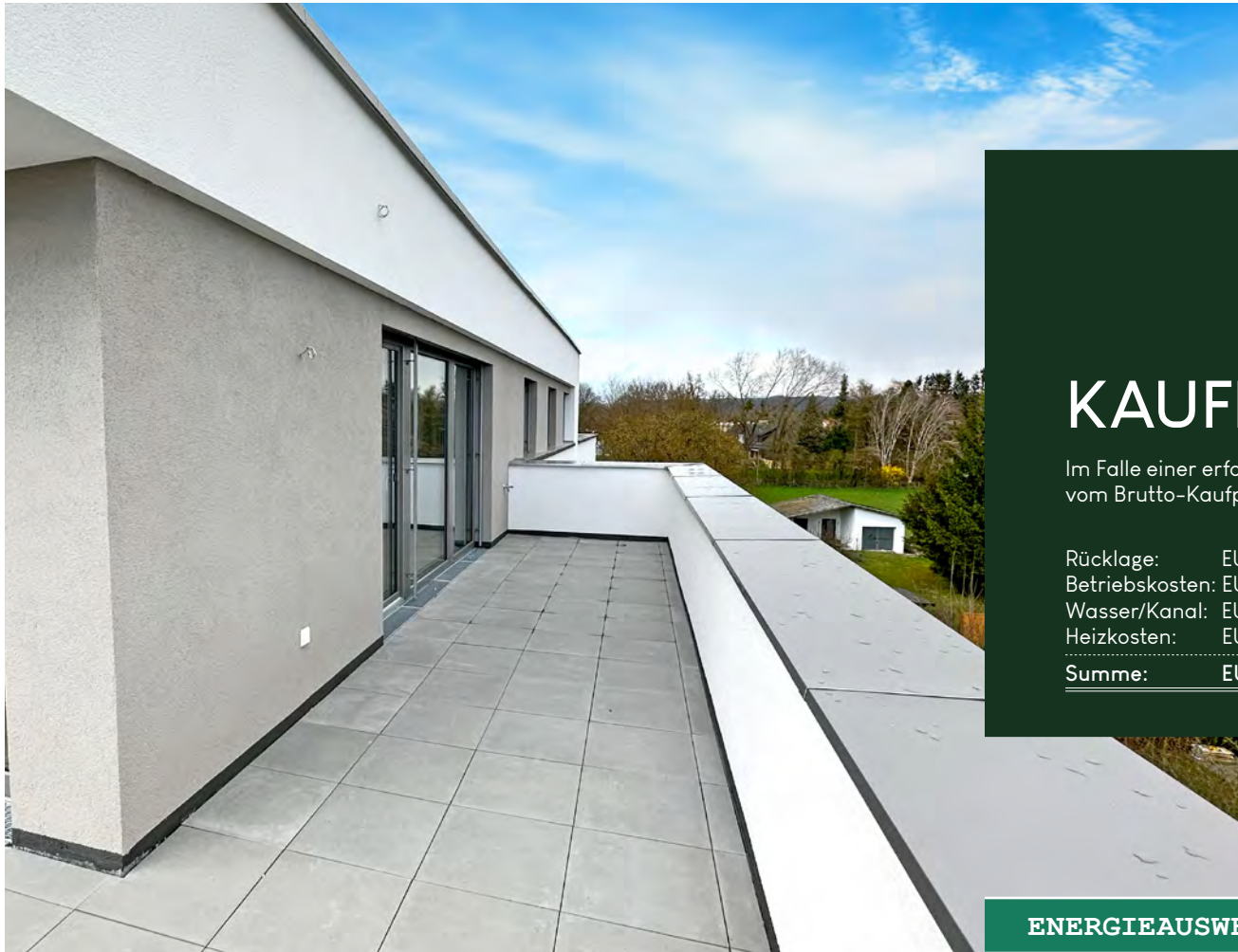
der  
grund-  
riss

Wohnen | Küche: 40,52 m<sup>2</sup>  
 Kinderzimmer: 10,47 m<sup>2</sup>  
 Kinderzimmer: 10,47 m<sup>2</sup>  
 Eltern: 15,48 m<sup>2</sup>  
 Bad: 7,19 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum: 2,58 m<sup>2</sup>  
 Diele: 14,19 m<sup>2</sup>  
 WC: 2,52 m<sup>2</sup>  
 Gang: 4,38 m<sup>2</sup>

**GESAMT: 107,9 m<sup>2</sup>**

Terrasse: 45,37 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil 7,5 m<sup>2</sup>





**KAUFPREIS: EUR 589.000,-**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Rücklage: EUR 36,30  
Betriebskosten: EUR 268,62  
Wasser/Kanal: EUR 49,30  
Heizkosten: EUR 105,49  
Summe: EUR 459,71

**ENERGIEAUSWEIS**

HWB 26,2 Energieklasse: B

$f_{GEE,SK}$  0,58 Energieklasse: A+

**GRUNDBUCH**

KG 45005 | EZ 1365 I

GST-NR 220, 219



die  
lage





die  
lage

|                             |       |                                                                                       |
|-----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kindergarten 350m / 4min    | ..... |    |
| Apotheke 240m / 3min        | ..... |    |
| Arzt 400m / 5min            | ..... |    |
| Bahnhof 1,2km / 15min       | ..... |  |
| Volksschule 190m / 3min     | ..... |  |
| Friseur 300m / 4min         | ..... |  |
| Nahversorger 800m / 10min   | ..... |  |
| Gastronomie 350m / 5min     | ..... |  |
| Fitnessstudio 1,5km / 19min | ..... |  |
| Freibad 350m / 4min         | ..... |  |



Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Wohnort sind, dann ist die Stefan Fadinger Straße in der bezaubernden Stadt Eferding in Oberösterreich genau richtig für Sie!

Der Stadtteil in der Stefan Fadinger Straße liegt im Herzen der Bezirkshauptstadt und bietet eine grüne, fast schon idyllische Umgebung zum Leben. Die Straße ist von gepflegten Gärten und einer freundlichen Nachbarschaft gesäumt.

Eferding selbst gilt als Stadt mit reicher Geschichte und bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Sie können durch die Gassen schlendern, historische Sehenswürdigkeiten entdecken oder in einem der gemütlichen Cafés verweilen. Die Stadt ist bekannt für ihre warme und einladende Atmosphäre, in der sich Einheimische und Besucher gleichermaßen wohlfühlen.

Dank der zentralen Lage der Stefan Fadinger Straße ist es Ihnen möglich, alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem zu erreichen. Geschäfte, Restaurants, Schulen, das Freibad und öffentliche Verkehrsmittel sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Eferding bietet auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die wunderschöne Natur Oberösterreichs.



# eferding.

2,81 km<sup>2</sup> / 3.678 Einwohner\*innen



die  
wohnung





die  
wohnung





die  
wohnung



der  
kontakt.



immobilien  
bär



Christoph Blank BSc.  
Verkauf und Vermittlung

**M** +43 699 10 15 05 15

**E** christoph.blank@immobaer.at

“ Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!

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

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

## 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.

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479