



TOP11  
MIETE

# ZENTRALE WOHNUNG

IN NEUMARKT

Wurmsiedlung 35 | Top 11 | 4720 Neumarkt im Hausruckkreis

# WOHNEN in Neumarkt

Diese charmante Mietwohnung befindet sich in der Wurmsiedlung in Neumarkt und bietet auf einer Wohnfläche von 41,8 Quadratmetern alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung befindet sich im Top 11 und wurde im Jahr 2017 umfassend saniert, was sich in der Qualität und dem Zustand der Immobilie widerspiegelt. Sie verfügt über eine Küche, Badezimmer und WC. Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche Renovierungen, die sie modern und gemütlich machen. Diese gut gepflegte Woh-

nung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein behagliches Zuhause in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend suchen.

In der Wurmsiedlung profitieren die Bewohner von einer angenehmen Nachbarschaft und einer guten Infrastruktur, die den Alltag erleichtert.

Die Wohnung in Top 11 ist somit ein wunderbarer Rückzugsort, der viel Komfort auf kompakter Fläche bietet.



# ÜBERSICHT



## Daten

Wohnfläche: **41,8 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**  
Stock: **Halbparterre**  
Baujahr: **1967**  
Befeuern: **Gasheizung**

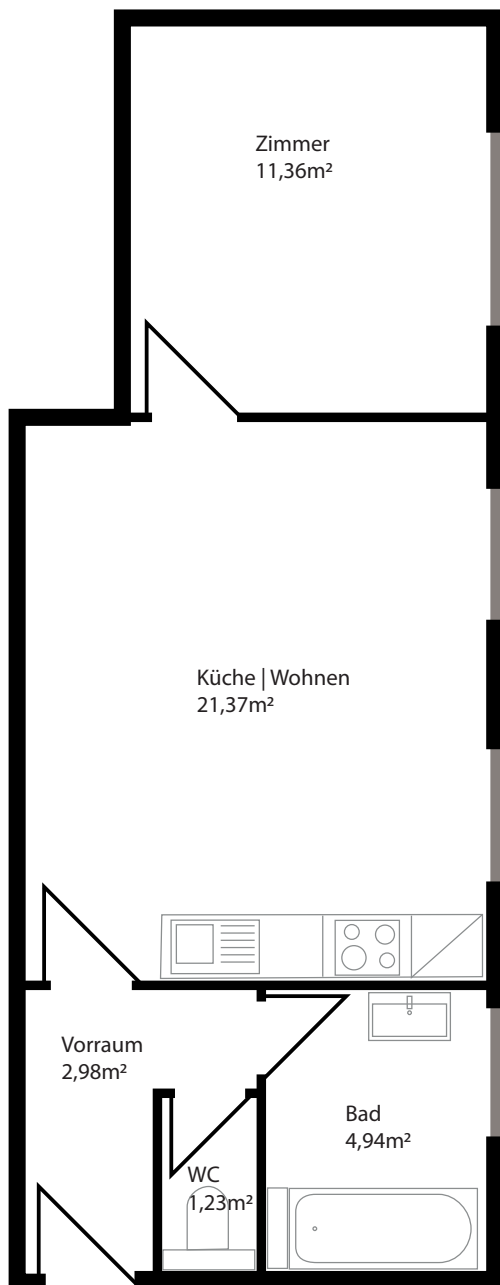
## Highlights

- Zentrale Lage
- Sehr gute Raumaufteilung
- 2-Zimmer Wohnung
- Inklusive Kellerabteil

## Infos

- Gesamtanierung 2019
- Gasheizung 1993
- Fassade, Haustüre und Fenster neu
- Küche neu 2016
- Boden im Wohnzimmer neu geschliffen
- Heizkörper neu 2016
- Bad neu 2016
- WC neu 2016
- Garderobe neu
- Fliesen Eingangsbereich 2016





# GRUNDRISS

## GRUNDBUCH

GST 44/1  
EZ 562  
KG 44019

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>SK</sub> 38,8 | Energieklasse: B  
f<sub>GEE,SK</sub> 0,86 | Energieklasse: A

## Raumdaten

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| VORRAUM        | 2,98 m <sup>2</sup>  |
| WC             | 1,23 m <sup>2</sup>  |
| BAD            | 4,94 m <sup>2</sup>  |
| KÜCHE   WOHNEN | 21,37 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER         | 11,36 m <sup>2</sup> |

**SUMME 41,88 m<sup>2</sup>**

## MIETE:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Miete Wohnung inkl. USt.  | € 484,00 |
| Betriebskosten inkl. USt. | € 136,55 |
| Heizkosten inkl. USt.     | € 25,26  |

Gesamtkosten € 645,81

Kaution: € 1.937,43







# Neumarkt im Hausruckkreis

2,11 km<sup>2</sup> / 1.480 Einwohner\*innen



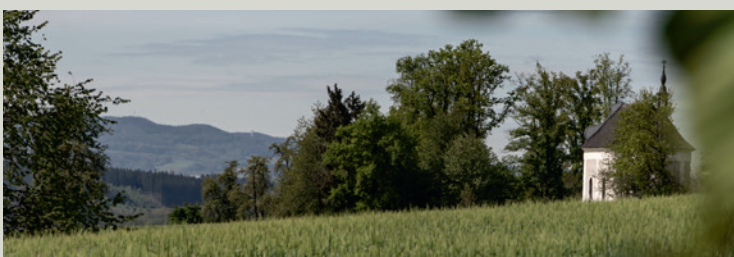
**N**eumarkt bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile.

Der Bahnhof Neumarkt-Kallham ist durch das Zusammentreffen von drei Bahnstrecken ein wichtiger regionaler Knotenpunkt. Hier halten REX- und Regionalzüge von Linz Hbf nach Passau Hbf, Regionalzüge Richtung Simbach am Inn und Züge der Linzer Lokalbahn, der LILO.

Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer viel befahrenen Verbindungsstraße zwischen Schärding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei ganz unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend

Wohnprojekte errichtet. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver, was sich auch für die zukünftige Kundenfrequenz positiv auswirken wird.

Zusätzlich gibt es in unmittelbarer Nähe die Hausruckpassage samt Fitnesscenter, mehrere Nahversorger und ein Gastronomieangebot. Nicht weit entfernt haben sich große Firmenzentren angesiedelt, welche in den nächsten Jahren großes Wachstum angekündigt haben, dadurch ist mit einem großen Zuzug zu rechnen. Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8.000 Personen. Neumarkt ist das wirtschaftliche Zentrum dieses Einzugsgebietes.



# ENTFERNUNGEN



Kindergarten 550m / 7min

Apotheke 350m / 5min

Arzt 1,7km / 4min

Bahnhof 600m / 8min

Volksschule 130m / 2min

Friseur 46m / 1min

Nahversorger 300m / 5min

Gastronomie 280m / 4min

Fitnessstudio 500m / 7min

Freibad 1,6km / 5min



# KONTAKT



immobilien  
bär

**„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“**



Stefan Artmayr  
Vermittlung

**M** +43 664 9253493

**E** stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

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

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

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters 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.