

## Kontakt



### Tanja Kögl

Telefon : **+43/7229/70533**  
Mobil : **+43 676 / 54 55 195**  
E-Mail : **tanja.koegl@uno-immobilien.at**  
Büro : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**  
Adresse : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2614/4304**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4563 Micheldorf, Gradenweg**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 87,00 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Provisionsfrei!! Wohnanlage Serafin Top 9

Die neue Form des Wohnens in der barrierefreien Wohnanlage Serafin im Herzen von Micheldorf!

Wir laden Sie ein, von Anfang an Teil unserer Vision zu sein!

Die klare Architektur der Gebäude und die elegante Holzfassade verleihen dem Wohlfühlprojekt ein zeitlos-modernes Erscheinungsbild. Die cleveren Grundrisse, die ökologische Holzbauweise und großzügige Balkone und Terrassen machen diese Immobilien außergewöhnlich. Natürliche Materialien, viel Tageslicht zum Wohnen mit einem traumhaften Ausblick bestätigen die Verbundenheit mit der Natur und Region.

In bester Lage in Micheldorf OÖ entstehen 9 besondere Wohnungen, schlüsselfertig und in Niedrigstenergiebauweise, mit Blick in den großen umliegenden Naturgarten Serafin, zugleich Projektname. Umgeben von der markanten Bergwelt Oberösterreichs, in einer charaktervollen Gemeinde. Hervorragend angebunden an Phyrnautobahn und Schiene, fahren Sie nur 33 Min. nach Wels und in 43 Min. nach Linz. Bei dem Projekt handelt es sich um Neubauten mit 2-3 Zimmer Wohnungen von 48 m² bis 87 m², mit Terrassen und Eigengarten im EG und Balkonen in den OG von 15 m² bis 24 m². Bei der Planung wurde auf eine gute Belichtung durch schöne große Fenster geachtet und eignet sich für Singles, Familien und ältere Paare, die ihren Lebensabend in einer einzigartigen Umgebung verbringen möchten. Individuelle Änderungswünsche können noch berücksichtigt werden. Zu jeder Wohnung gehört ein überdachter KFZ-Abstellplatz mit einem integrierten Abstellraum. Selbstverständlich gibt es einen Lift, Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellplätze, sowie Wäsche-, Trocken- und Technikräume. Beheizt wird mit einem innovativem Heizsystem mit Holz-Pellets, die hochwertige Ausstattung und eine Photovoltaik Anlage zur Unterstützung, runden diese Angebot noch ab.

Die Nachhaltigkeit der Baustoffe und günstige Betriebskosten für die Zukunft ihrer Immobilie, sind die Beständigkeit die jetzt zählt.

Highlights dieser Immobilien:

- Ökologische Außen- und Innenwände bzw. Holzdecken mit Putzträgerplatten mit Verputz und teilweise Holzverschalung
- Niedrigstenergiehaus mit 29 kWh/m²a
- innovatives Heiz- und Warmwasser-Aufbereitungssystem mit Holz-Pellets, unabhängig von Öl und Gas
- 3-Scheiben-Verglasung der Fenster
- Rollläden bzw. Raffstore bei allen Fenstern und Terrassentüren im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden geölt oder lackiert (abschleifbar)
- Moderne Fliesen, Format 30x60 cm, 60x60 cm
- Zentralschließanlage

- Terrassenbeläge aus Holz bzw. Steinplatten
- Liftanlage vom EG bis 2. OG
- ein überdachter KFZ-Abstellplatz pro Wohnung mit integriertem Abstellraum
- vollständige Elektroausstattung in modernem Design
- komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten (Laufen bzw. Hansa)
- großzügige süd- bzw. westseitige Terrassen/Balkone in allen Geschoßen
- Röhrenspan Holzinrentüren und Holzzargen
- Eigengärten im Erdgeschoss

Im nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum des Ortes und somit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants. etc.

Micheldorf in Oberösterreich ist eine Marktgemeinde im Bezirk Kirchdorf und bietet ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot, Alpenbad mit Naturteich, Wanderwege, Lauf- und Walking-Arena, Reiterhof mit Reithalle, Segelflugplatz, Fitnesscenter, Sauna, Freizeitpark mit Kegelbahnen und Tennisplätzen. Bei guter Schneelage ist eine Loipe gespurte (ca. 14 km), die die Orte Micheldorf und Kirchdorf verbindet.

Naturliebhaber kommen beim Besuch im Himmelreichbiotop (besonders lohnend im Mai und Juni) oder beim Krems Ursprung auf Ihre Kosten.

Micheldorf liegt verkehrstechnisch günstig an der Autobahn A9, zwischen Linz (60 km), Salzburg (110 km), Wien (220 km) und München (240 km). Der Bahnhof Micheldorf liegt an der Pyhrnbahn (Linz-Selzthal).

Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen und nutzen Sie die Chance für diese tolle Immobilie! Diese Wohnung wäre auch als Zweitwohnsitz nutzbar. Wir sehen es als Selbstverständlich an, Sie mit den besten Finanzierungsexperten am Markt über den Erwerb Ihrer zukünftigen Immobilie zu unterstützen.

Vereinbaren Sie einen Termin oder rufen Sie uns an. Wir freuen uns Ihnen diesen Wohnraum vor Ort vorzustellen!

Für weitere Fragen und Informationen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne unter

tanja.koegl@uno-immobilien.at, +43 676/54 55 195 und

klaus.daemon@uno-immobilien.at, +43 681/20 44 82 49

zur Verfügung.

Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Vormerkungen, Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos.

Kaufpreis:

**Preis auf Anfrage**

Wohnfläche:

**ca. 87,00 m²**

Balkonfläche:

**15 m²**

Kellerfläche:

**4 m²**

Zimmer:

**3**

Bäder:

**1**

Keller:

**Ja**

Abstellplatz:

**1**

Lift:

**Ja**

Anzahl d. Balkone:

**1**

Möblierung:

**nicht möbliert**

Heizung:

**Pellets - / Biomasse**

Baujahr:

**2023**

Zustand:

**sehr gut**

HWB:

**31.0 kWh/(m²a)**

**Schlafzimmer: 2; Bauweise: Holzbauweise**





