

Top 3

wagner  
strasse

Wagnerstraße 26  
4523 Sierninghofen-Neuzeug



die  
daten

Wohnfläche: **45,79 m<sup>2</sup>**  
Loggia: **ca. 7,42m<sup>2</sup>**  
Keller: **inkl.**  
Parkplatz: **Freistellplatz**  
(Garage optional)  
Verfügbarkeit: **ab sofort**



Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und bester Infrastruktur in Sierninghofen-Neuzeug  
Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihre hervorragende Lage mitten im Ort. Sie bietet ca. 2 Zimmer, die ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt geeignet sind.

#### **RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG**

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen einladenden Flur. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Frestellplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert, eine Garage mit elektrischem Tor kann bei Bedarf gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

die  
wohnung





Dank barrierefreiem Zugang und Lift ist die Wohnung bequem für alle Generationen erreichbar – ein wichtiger Vorteil auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit. Die Fußbodenheizung, betrieben über eine effiziente Luft-Wärmepumpe, garantiert ein angenehmes Raumklima. Raffstores an allen Fenstern bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz, während die Loggia zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft.



die  
high-  
lights

**WOHNKOMFORT IM DETAIL**

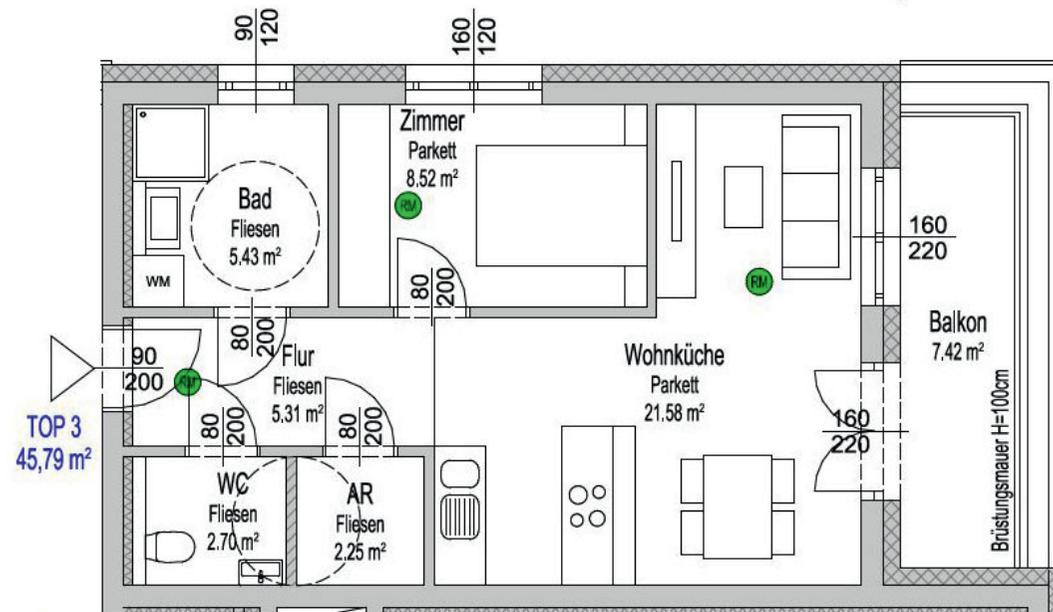
- **Zentrale Lage mitten im Ort**
- **Barrierefrei per Lift erreichbar**
- **Loggia als zusätzlicher Lebensraum**
- **Hochwertige Ausstattung und Materialien**
- **Hausgemeinschaft mit Müllraum und Fahrradabstellmöglichkeit**
- **Frestellplatz inkludiert, Garage optional gegen Aufpreis**



die  
wohnung

Der moderne Wohnkomplex liegt im Herzen von Sierninghofen-Neuzeug. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – das Auto kann im Alltag oft stehen bleiben. Eine Bushaltestelle liegt nur rund drei Gehminuten entfernt – von dort erreichen Sie Sierning in ca. 6 Minuten, Steyr in etwa 18 Minuten und Bad Hall in rund 20 Minuten. Auch mit dem Auto sind Sie in wenigen Fahrminuten in den umliegenden Städten.

Die Kombination aus zentraler Lage, Barrierefreiheit und hoher Wohnqualität macht diese Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch als Anlageobjekt besonders attraktiv – hier finden Sie sicher schnell passende Mieter.



Flur:	<b>5,31 m<sup>2</sup></b>
WC:	<b>2,70 m<sup>2</sup></b>
AR:	<b>2,25 m<sup>2</sup></b>
Wohnküche:	<b>21,58 m<sup>2</sup></b>
Zimmer:	<b>8,52 m<sup>2</sup></b>
Bad:	<b>5,43 m<sup>2</sup></b>

**GESAMT: 45,79 m<sup>2</sup>**

Loggia: **7,42 m<sup>2</sup>**

der  
**grund-  
riss**



der  
kauf-  
preis

BK **EUR 93,15**  
HK **EUR 41,32**  
RÜCKLAGEN **EUR 59,13**

EIGENNUTZER **EUR 161.000,-**  
ANLEGER **EUR 143.750,-**

Provisionsfrei für Käufer

**ENERGIEAUSWEIS**

HWB<sub>REF</sub> 38 kWh / m<sup>2</sup>a  
f<sub>GEE,SK</sub> 0,79

Energieklasse: B  
Energieklasse: A

die  
lage





Bildquelle: Gemeinde Sierning

die  
lage

Kindergarten: 550 m   7 min	.....	
Apotheke: 400 m   6 min	.....	
Arzt: 450 m   6 min	.....	
Bushaltestelle: 230 m   3 min	.....	
Volksschule: 400 m   5 min	.....	
Friseur: 700 m   9 min	.....	
Nahversorger: 600 m   8 min	.....	
Gastronomie: 600 m   8 min	.....	
Fitnessstudio: 2,7 km   4 min	.....	
Freibad: 2,6 km   5 min	.....	

# sierning.

38,2 km<sup>2</sup> / 9.880 Einwohner\*innen

Die Marktgemeinde Sierning im Bezirk Steyr-Land zählt rund 9.880 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 38 km<sup>2</sup>. Dank der Nähe zu Steyr und Bad Hall bietet Sierning eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung. Im Ort selbst finden sich Schulen, Kinderbetreuung, Ärzte, Nahversorger und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto – macht Sierning zu einem beliebten Wohnstandort im oberösterreichischen Zentralraum.



Bilderquelle: Gemeinde Sierning

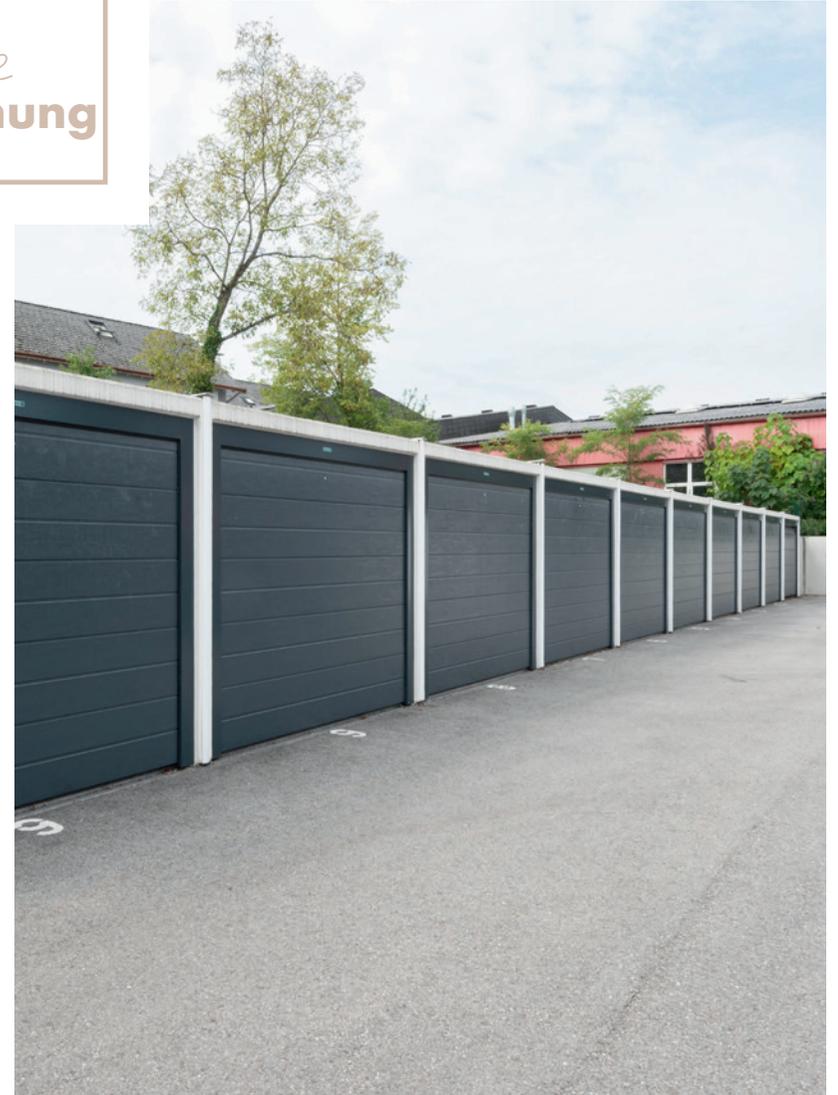






die  
wohnung

die  
wohnung



der  
**kontakt.**



**immobilien**  
**bär**



**Katharina Bräuer**

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@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)

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. 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.