

**WOHNEN AM SONNENHANG: NEUBAUPROJEKT MIT NUR  
6 WOHNHEITEN IM ZENTRUM VON HAGENBERG II  
IDEAL AUCH FÜR ANLEGER**



**Objektnummer: 407**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	309.510,00 €
Infos zu Preis:	

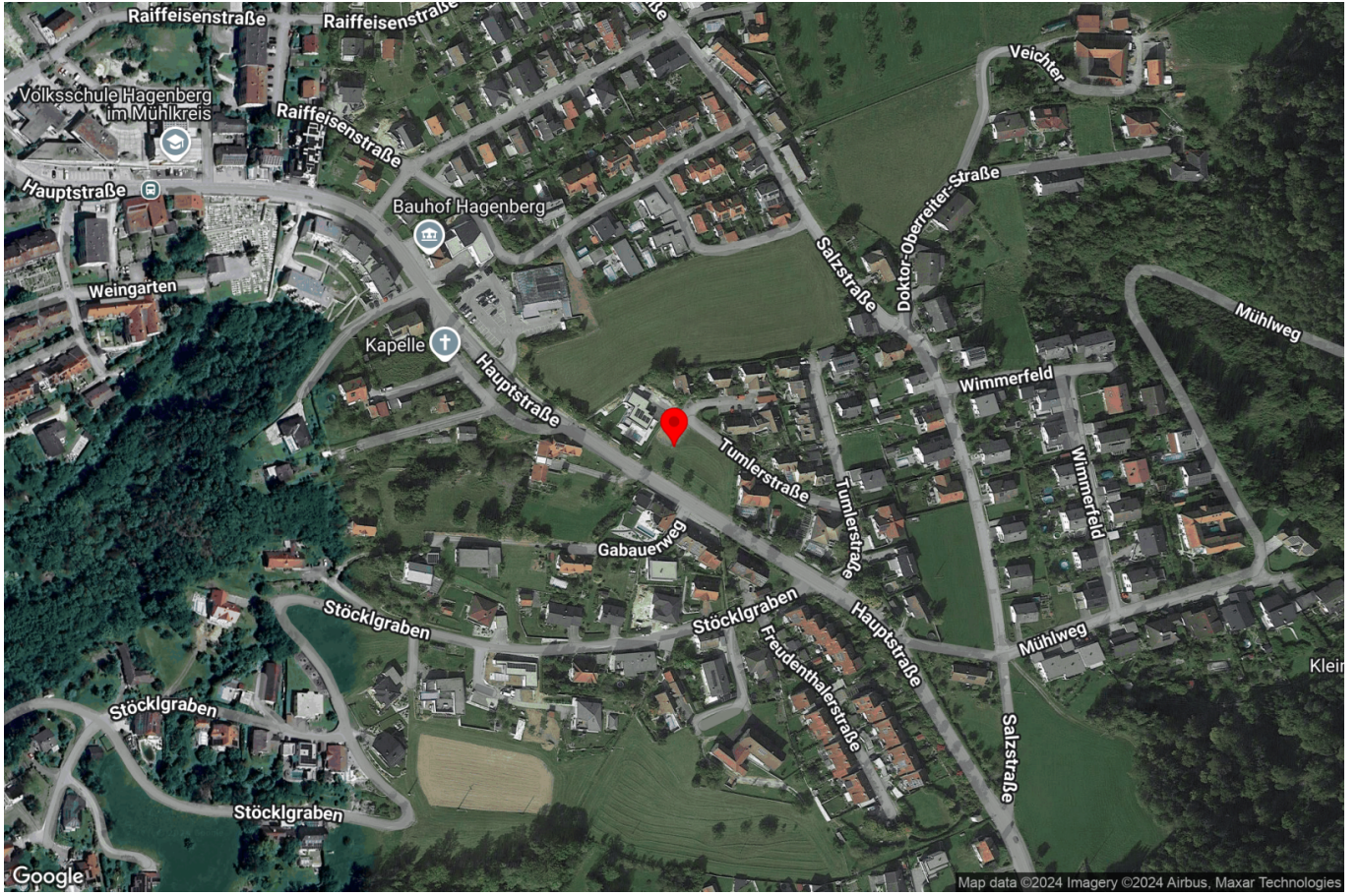
Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



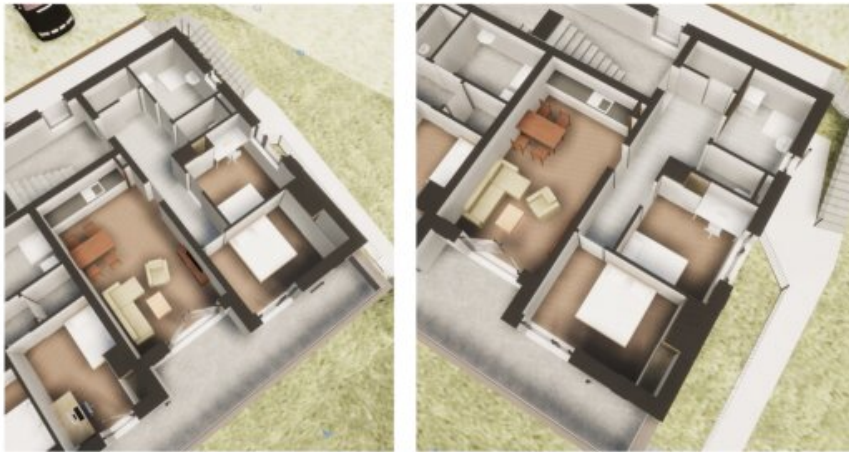




# Vermarktungspläne

## Top 04: Erdgeschoss

WNF:	66,78m <sup>2</sup>
Loggia:	3,60m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,11m <sup>2</sup>



0 1m 5m

## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



22.11.2024

# Vermarktungspläne

## Übersicht Gartengeschoß



**Singer**  
SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

**Sonnenhang Hagenberg**  
Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Erdgeschoss



### Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pilsgraben, Trageiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



11.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Obergeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024





# Objektbeschreibung

## WOHNEN AM SONNENHANG II BAUSTART BEREITS ERFOLGT II TOP 2 VERKAUFT, TOP 3, 4 UND 6 FIX RESERVIERT

Das nur **6 Wohneinheiten** umfassende 3-geschoßige Wohnhaus wird vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch **hohe Qualität und sehr guter Ausstattung**. Jede Wohnung verfügt über eine **großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Wohnbalkon**, die/der den Wohnraum auf attraktive Weise vergrößert.

In allen Wohnungen wird hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (**zentrale Luftwärmepumpe mit Kühlfunkton**) sowie die Lüftungsgeräte in den Wohnräumen sorgen ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für **hohe Energieeffizienz** und **optimales Wohnklima**.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss (Gartenwohnungen).

Eine Vorbereitung für Breitband-Internet von Lifest (samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume) wird bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Etwaige **Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang) können noch berücksichtigt werden** (sofern bautechnisch durchführbar).

Jeder Einheit wird ein Kellerabteil zugeordnet und Carportplätze (€ 14.000.-- pro Platz) sowie Frestellplätze (€ 5.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

### Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- Zentrumslage von Hagenberg (Nähe zum Softwarepark)
- **großzügige Freiflächen je Wohnung**

- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- effiziente Luftwärmepumpe mit **KÜHLFUNKTION**
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten (kein Lift)**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche **PV-Anlage** und E-Ladestation (Wallbox)

#### **Für Anleger:**

Wir helfen sehr gerne für 6 Monate bei der Vermietung.

Die Kosten dafür sehen wir als mit der Käuferprovision abgegolten.

#### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für **Sie finanzierbar ist** (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

**BESCHREIBUNG TOP 4:**

**>>>>>> BEREITS FIX RESERVIERT**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		23,42 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia u. Terrasse
BAD		6,67 m <sup>2</sup>
WC		1,88 m <sup>2</sup>
VORRAUM/GARDEROBE		10,46 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1		12,18 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse
SCHLAFZIMMER 2		10,14 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM		2,03 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>66,78 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>ca.</b>	<b>3,60 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>ca.</b>	<b>14,11 m<sup>2</sup></b>
sowie:		
1 KELLERABTEIL	ca.	3,64 m <sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.