

**Neues Zuhause mit Gartenparadies in St. Marien - Perfekt
für Familien oder Paare!**



Objektnummer: 4417/532

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavendelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	107,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	350.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Georg Altmüller

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

T +43 7227 2005340
H +43 676 3388238

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





LEGENDE FARBEN UND LINIEN	
GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TÜRKISCHBAUWEISE	BESTAND
BETON	ABBRUCH
STAHLBETON	VERBODENFLÄCHE
STAHL	GRÜNFLÄCHE
HOLZ	WASSERFLÄCHE
DÄMMUNG	TERRASSENFLÄCHE
ABBRUCH	
BESTAND	
DACH	
KUNSTSTOFF	
STEIN	
ERDE	
LINIEN VERSORGUNG	
DRAINAGE	-----
FERNWÄRME	-----
GAS	-----
HEIZLEITUNG	-----
KANAL	-----
LEERROHR	-----
LÜFTUNG AB	-----
LÜFTUNG ZU	-----
REGENWASSER	-----
STROMLEITUNG	-----
WASSER	-----
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	-----
BAUFELDCH	-----
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	-----
GELÄNDE AM HAUS	-----
PROJEKT: ST. MARIEN	
Lavendelweg	
PLANNHALT: ÜBERSICHTSPLAN	
WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1909:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBALTER RAUM:	GRK:
PLANDATUM: 06.06.2024	MASSSTAB: M 1:500
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	
NEUWOG  <small>Immobilienhandlung & Liegenschaftsberichterstattung GmbH Kirchengasse 4, A-4501 Neuhofen an der Krems</small>	

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit einem Kaufpreis von 350.000,00 € und einer Fläche von 76.32m² ist diese Immobilie nicht nur ein Schnäppchen, sondern auch ein wahres Juwel inmitten der idyllischen Landschaft Oberösterreichs.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer und ist ideal für Paare, kleine Familien oder auch Singles, die viel Platz für sich und ihre Liebsten suchen. Durch den Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihre neue Wohnung ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen und Ihren Kindern viel Platz zum Spielen und Toben.

Neben der gemütlichen Terrasse, auf der Sie laue Sommerabende genießen können, bietet die Wohnung auch 2 Stellplätze, damit Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto haben. Auch im Inneren der Wohnung bleiben keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen und die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein modernes und luxuriöses Ambiente.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, damit Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Außerdem ist die Wohnung mit DV- / EDV-Verkabelung ausgestattet, damit Sie jederzeit problemlos im Internet surfen und arbeiten können. Das Carport bietet nicht nur Schutz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder andere Gegenstände.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie stolzer Besitzer dieser wunderschönen Gartenwohnung in St. Marien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.650m

Apotheke <3.975m

Klinik <3.650m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <5.850m

Sonstige

Bank <200m
Geldautomat <200m
Post <150m
Polizei <4.050m

Verkehr

Bus <225m
Autobahnanschluss <5.975m
Bahnhof <3.100m
Straßenbahn <8.450m
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap