

## Wohnhaus mit großem Potential in schöner Lage!



Außenansicht

**Objektnummer: 3828\_426**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4502 St. Marien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



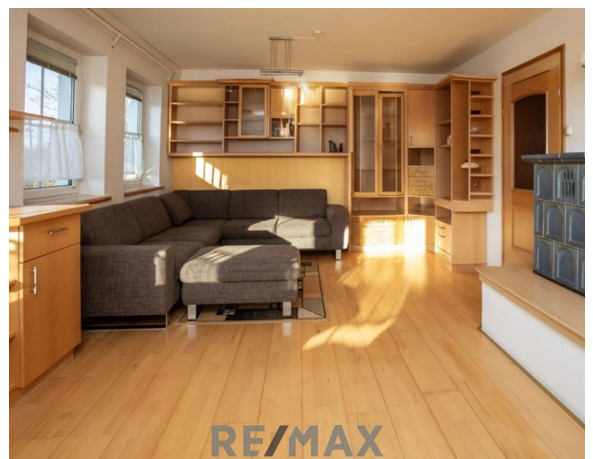
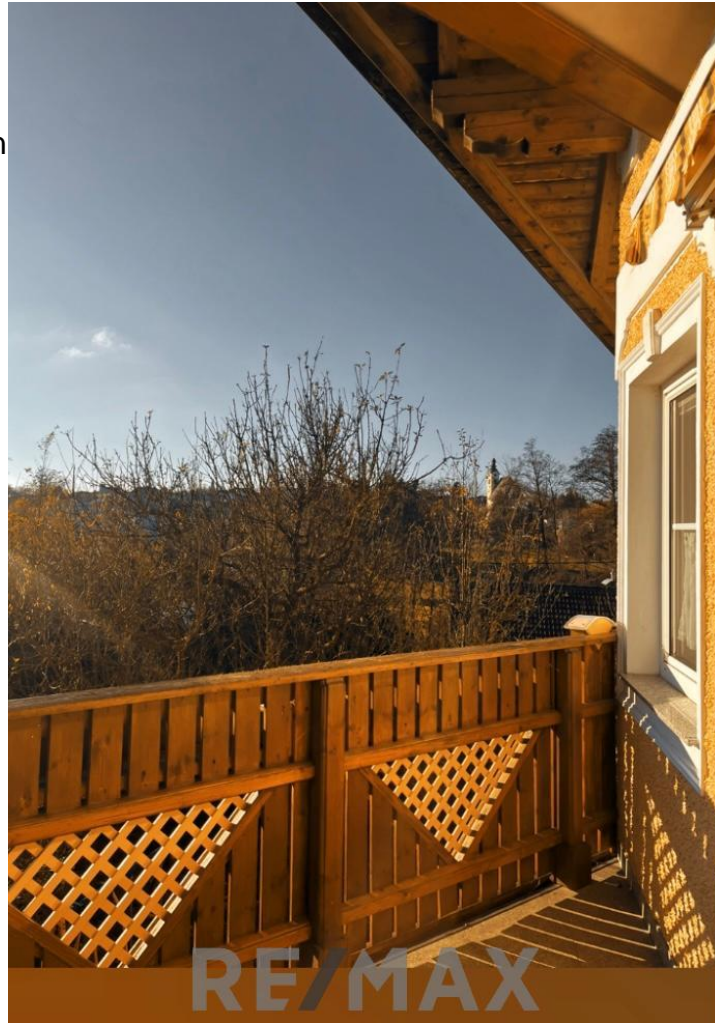
**Carina Öttl**

RE/MAX Joy in Linz-Urfahr  
Hauptstraße 69  
4040 Linz

H +43 664 17 333 81

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur













## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit großem Potential! Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in St. Marien. Ruhig gelegen und dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, bietet dieses Mehrfamilienhaus die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Das im Jahr 1991 errichtete Mehrfamilienhaus besticht durch eine intelligente Raumaufteilung, die sowohl komfortables Wohnen als auch eine flexible Nutzung ermöglichen. Auf insgesamt ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, finden Sie zwei komplett voneinander getrennte Wohneinheiten. Die großzügigen und hellen Räumlichkeiten sowie die separate Erschließung jeder Einheit bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Für Familien oder mehrere Generationen gibt es ausreichend Platz unter einem Dach, ohne dabei auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Ebenso eignet sich die Immobilie ideal für eine eigene Praxis, ein Büro oder Therapieräume. Dank separatem Eingang und ausreichend Parkplätzen können Sie Kunden oder Patienten bequem empfangen – eine ideale Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die gelungene Mischung aus Wohnen, Entspannung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einem seltenen Fundstück, das Ihren persönlichen Ansprüchen mit wenigen Modernisierungsmaßnahmen gerecht wird. Im Falle einer nötigen Finanzierung könnte nach positiver Prüfung und Zustimmung der derzeit finanzierenden Bank das Darlehen mit einem sehr attraktiven Zinssatz übernommen werden.

**Ausstattung & Highlights:** - ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen (2 getrennte Einheiten) - ca. 695 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mit sonniger, idyllischer Gartenfläche mit Obstbäumen und zahlreichen Sträuchern - 2 getrennte Einheiten für flexible Nutzungsmöglichkeiten - 3 Bäder und Toiletten - 2 ausgestattete Küchen - Erdwärmeheizung - Flächenkollektoren, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe für Warmwasser - Gartenhütte mit Holzofen, Dusche und Sauna für entspannende Wellnessmomente - Terrasse & Balkone: Zwei Balkone mit herrlichem Ausblick und eine großzügige Terrasse bieten viel Platz für Sonnenstunden - Doppelgarage für zwei Fahrzeuge und weiteren Außenstellplätze, Montagegrube - Werkstatt und vielseitig benutzbarer Dachboden

**Fazit:** Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Eigenheim – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten und wird Ihre Wohnträume erfüllen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus in St. Marien begeistern! Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf unter 0664/1733381 - Carina Öttl! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 125.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:  
Klasse Heizwärmebedarf: D  
Faktor Gesamte Energieeffizienz: 1.55  
Klasse Faktor G Gesamtenergieeffizienz: C