

## Neues Zuhause in Traumlage



**Objektnummer: 4417/448**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavendelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	116,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,59
Kaufpreis:	420.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Altmüller**

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

T +43 7227 2005340  
H +43 676 3388238

























LEGENDE FARBEN UND LINIEN	
GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TÜRKISCHBAUWERK	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	-----
REGENWASSER	-----
STROMLEITUNG	-----
WASSER	-----
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	-----
BAUFELDCH	-----
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	-----
GELÄNDE AM HAUS	-----
PROJEKT: <b>ST. MARIEN</b> Lavendelweg	
PLANNHALT: <b>ÜBERSICHTSPLAN</b>	
WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1909:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBALTER RAUM:	GK:
PLANDATUM: 06.06.2024	MASSSTAB: M 1:500
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	
<b>NEUWOG</b>  <small>Immobilienhandlung &amp; Liegenschaftsberichterstattung GmbH Kirchengasse 4, A-4501 Neuhofen an der Krems</small>	

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in St. Marien, Oberösterreich! Hier erwartet Sie eine luxuriöse Gartenwohnung im Erdgeschoss, die Ihnen ein Leben voller Komfort und Entspannung bietet. Mit einem Kaufpreis von 420.000,00 € und einer Fläche von 95.98m<sup>2</sup> ist dieses Juwel die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine moderne und stilvolle Ausstattung, sondern auch einen Erstbezug, was bedeutet, dass Sie die ersten sein werden, die in dieser atemberaubenden Immobilie wohnen werden. Der geräumige Garten, die Terrasse und zwei Stellplätze sind nur einige der vielen Annehmlichkeiten, die diese Wohnung zu bieten hat. Genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Grünflächen und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Die Wohnung umfasst insgesamt fünf Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Der offene Grundriss verleiht der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl und ermöglicht es Ihnen, Ihre Einrichtungsideen frei umzusetzen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung einen eleganten Touch und sind zudem pflegeleicht. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Wintertagen und der Südbalkon bzw. die Südterrasse laden zum Sonnenbaden und Entspannen ein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für ein angenehmes Wohlfühlerlebnis sorgt. Zudem ist die Wohnung mit einer modernen DV/EDV-Verkabelung ausgestattet, die Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung garantiert.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien mit Kindern, da sich eine Schule in unmittelbarer Nähe befindet. Auch Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar, was Ihnen den Alltag erleichtern wird. Die gute Verkehrsanbindung durch den Bus ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte zu gelangen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Gartenwohnung in St. Marien. Eine Investition in diese Immobilie ist nicht nur eine Investition in Ihr neues Zuhause, sondern auch in Ihre Lebensqualität. Werden Sie Teil einer freundlichen Gemeinschaft und genießen Sie ein Leben in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### 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