

**Eigenheim jetzt sichern, Traumimmobilie in St. Marien,
Oberösterreich - Haus 3 Lavendelweg**



Objektnummer: 4417/467

**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:	90,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	390.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Georg Altmüller

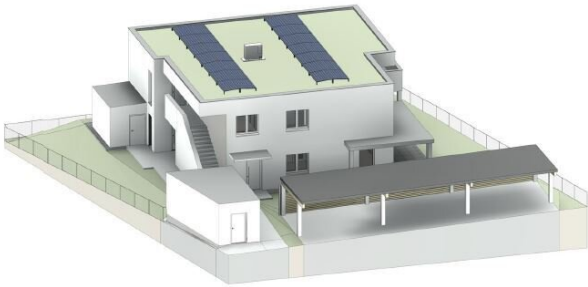
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

T +43 7227 2005340
H +43 676 3388238

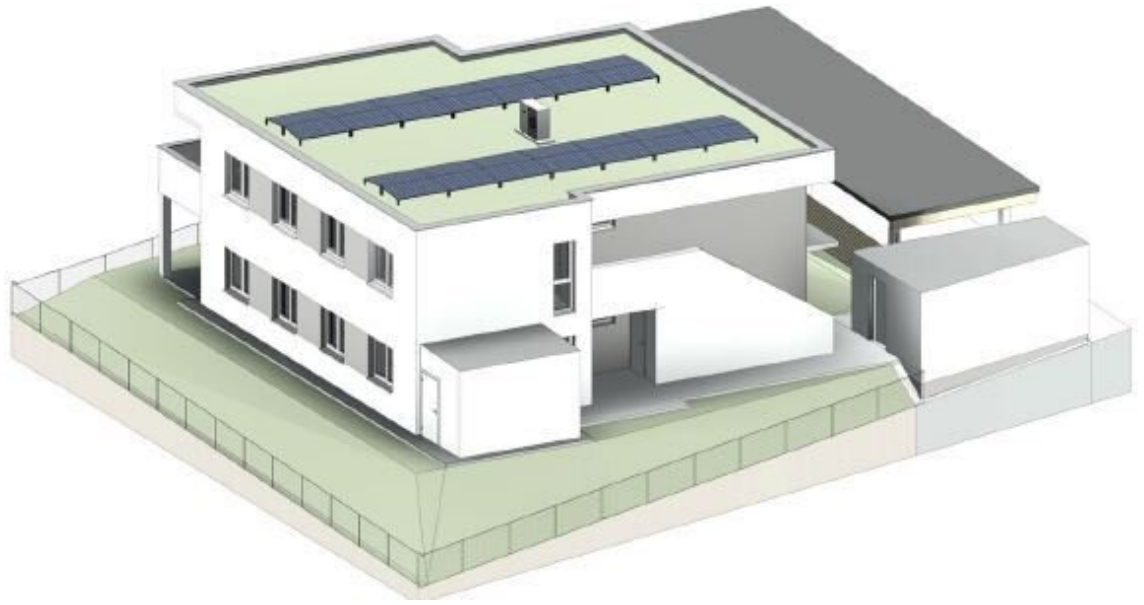
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





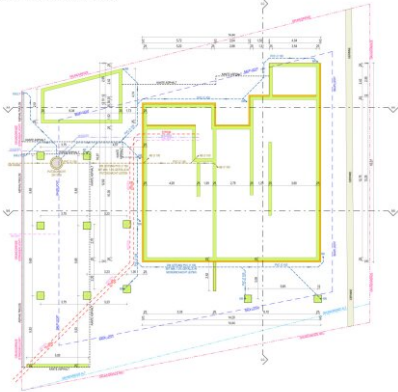








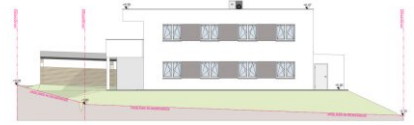
GRUNDRISS FUNDAMENT M 1:100



ANSICHT NORD M 1:100



ANSICHT OST M 1:100



ANSICHT SÜD M 1:100



ANSICHT WEST M 1:100



BODENPLATTE 1.0	DECKE 2.0	Außenwand 3.0	Außenwand 3.1	FLACHDECKE 4.0	FESTZEUG 4.1
Material: C25/30	Material: C25/30	Material: C25/30	Material: C25/30	Material: C25/30	Material: C25/30
Dicke: 100 mm	Dicke: 100 mm	Dicke: 100 mm	Dicke: 100 mm	Dicke: 100 mm	Dicke: 100 mm
Fläche: 100 m²	Fläche: 100 m²	Fläche: 100 m²	Fläche: 100 m²	Fläche: 100 m²	Fläche: 100 m²
Menge: 100 m³	Menge: 100 m³	Menge: 100 m³	Menge: 100 m³	Menge: 100 m³	Menge: 100 m³
Preis: 100 €	Preis: 100 €	Preis: 100 €	Preis: 100 €	Preis: 100 €	Preis: 100 €
Summe: 100 €	Summe: 100 €	Summe: 100 €	Summe: 100 €	Summe: 100 €	Summe: 100 €

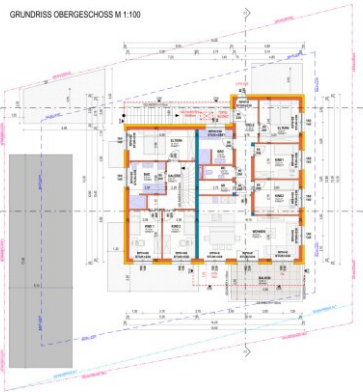
LAGEPLAN M 1:500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:100



EINREICHPLAN

WOHNHAUS MIT 3 WOHNHEIMEN UND CARPORT

Projektname: **WOHNHAUS MIT 3 WOHNHEIMEN UND CARPORT**

Projektort: **45515 St. Marien**

Architekt: **NEUWOG Immobilien**

Datum: **03.07.2024**

Zeichnung: **EP11**

Client: **Christoph Gierlich**

Landschaftsplanung: **45515 St. Marien**

Architekt: **45515 St. Marien**

Zeichnung: **12/2023**

Blatt: **38**



NEUWOG
Immobilien

SCHNITT AA M 1:100



SCHNITT BB M 1:100

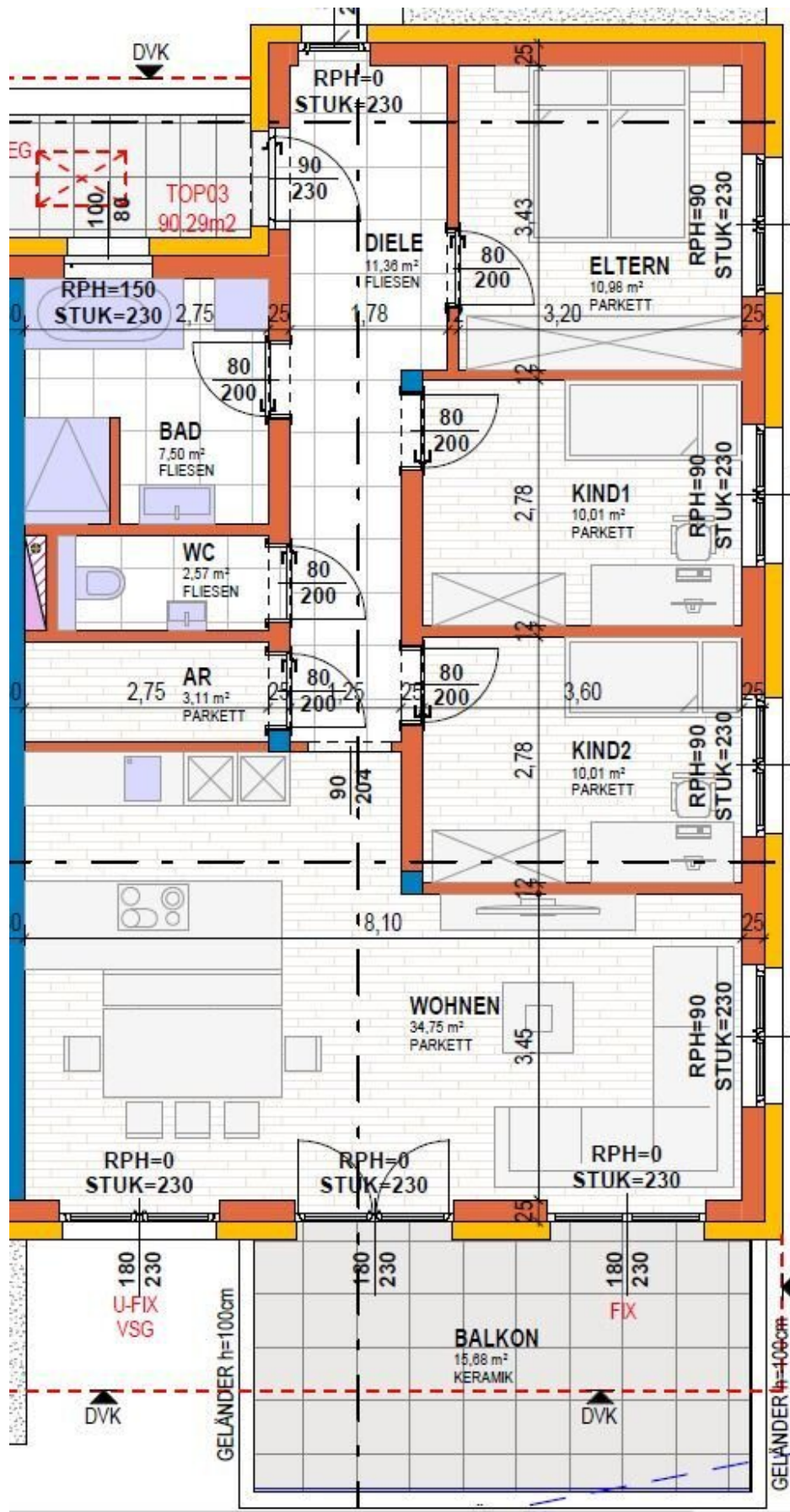


SCHNITT CC M 1:100



LAGEPLAN M 1:500





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Marien, Oberösterreich! Diese atemberaubende Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einem Kaufpreis von 390.000,00 € und einer Fläche von 90,29m², ist diese Immobilie ein wahrer Traum für jeden, der auf der Suche nach einer hochwertigen und gut gelegenen Wohnung ist.

Die Wohnung verfügt über 4 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Egal ob als Familie mit Kindern, als Paar oder als Single – hier können Sie sich frei entfalten und Ihren Wohnraum nach Ihren Wünschen gestalten. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und modernes Ambiente, das Sie direkt beim Betreten der Wohnung begeistern wird.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Stellplätze, die Ihnen das lästige Suchen nach einem Parkplatz ersparen.

Der Innenbereich der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für ein edles Erscheinungsbild und eine angenehme Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und lässt Sie auch in den kalten Wintermonaten nicht frieren. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Eine DV-/EDV-Verkabelung ist ebenfalls vorhanden, um Ihnen das Arbeiten von zu Hause aus so einfach wie möglich zu machen.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige und doch gut angebundene Wohngegend suchen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an umliegende Städte. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage ideal, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell zu erreichen, was den täglichen Einkauf zum Kinderspiel macht.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Immobilie in St. Marien, Oberösterreich, alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Eine moderne, hochwertige Ausstattung, eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage sowie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumobjekt persönlich präsentieren 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