

# Jetzt 4 Zimmer Wohnung - Fertigstellung November 2025- sichern!



**Objektnummer: 4417/467**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavendelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	390.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Altmüller

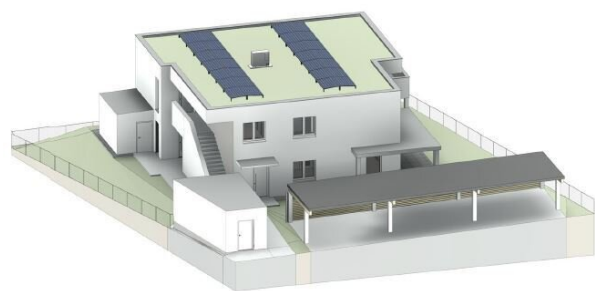
NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

T +43 7227 2005340  
H +43 676 3388238

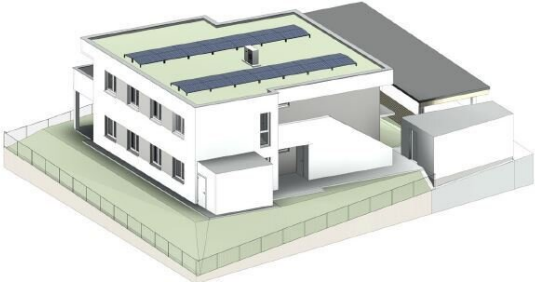
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







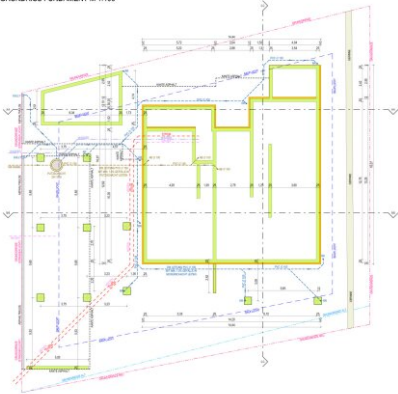








GRUNDRISS FUNDAMENT M 1:100



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	FLACHDACH	4.0	PUTZWEIK	4.1
Stärke	12 cm	12 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm
Material	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton
Beschreibung	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte
Stärke	12 cm	12 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm	20 cm
Material	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton	Beton
Beschreibung	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte	Betonplatte

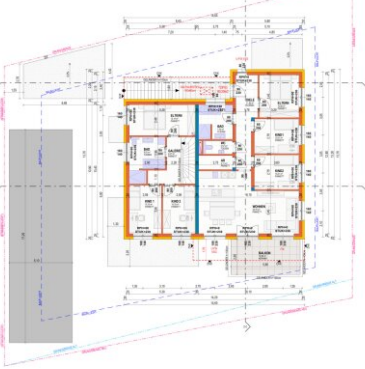
LAGEPLAN M 1:500



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:100



### EINREICHPLAN

WOHNHAUS MIT 3 WOHNHEIMEN UND CARPORT

ANTRAGSTELLER	NEUWOG
PROJEKTLEITUNG	ARCHIT. BUREAU
VERZEICHNIS DER ZEICHNUNGEN	1:100 Grundriss 1:100 Schnitt 1:100 Außenansicht 1:500 Lageplan
VERZEICHNIS DER VERLEGEN	4000 St. Merton 4000 St. Merton 4000 St. Merton

03.07.2024  
RP11  
Dipl.-Ing. GRIEB

SCHNITT A-A M 1:100



SCHNITT B-B M 1:100

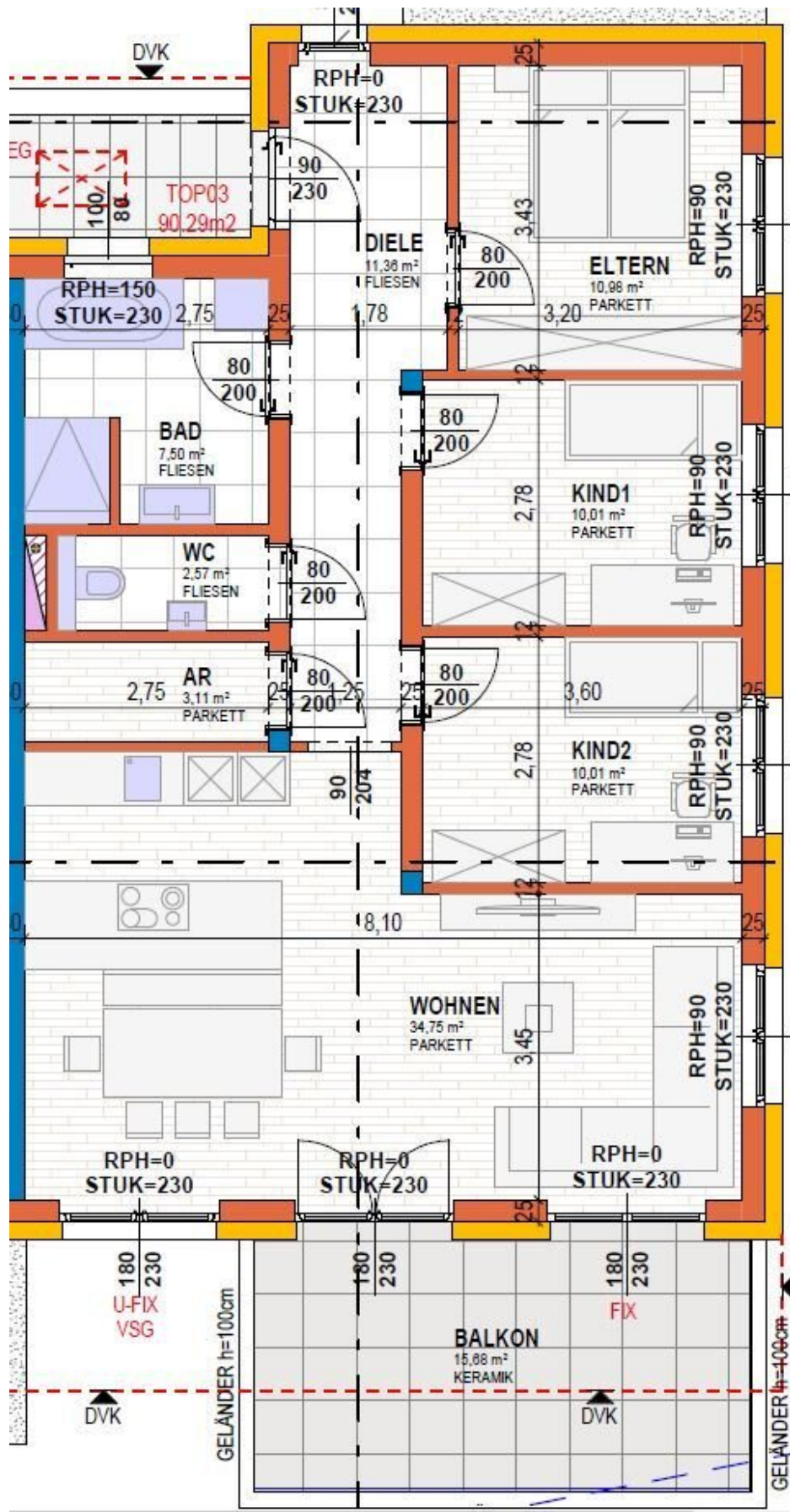


SCHNITT C-C M 1:100



# 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 90,29m<sup>2</sup>, 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