

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



**Objektnummer: 4417/466**

**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:	94,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	109,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	410.000,00 €

## 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



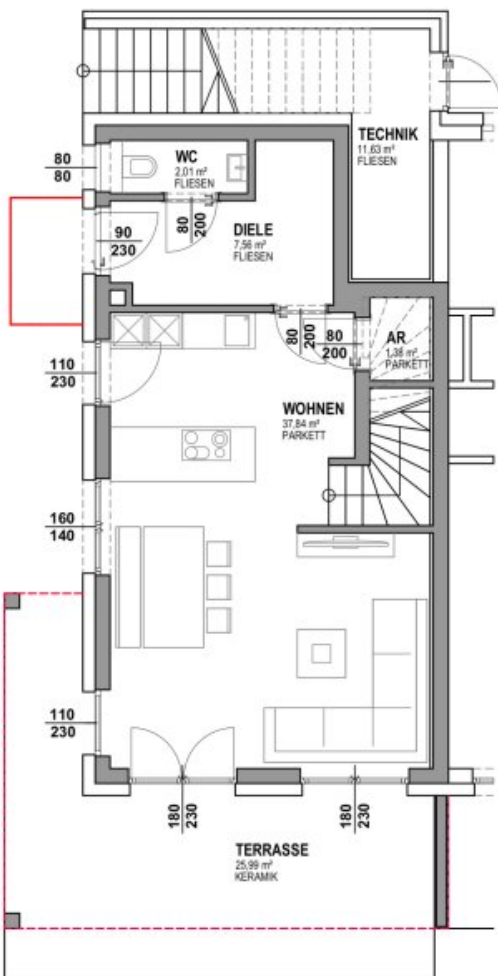




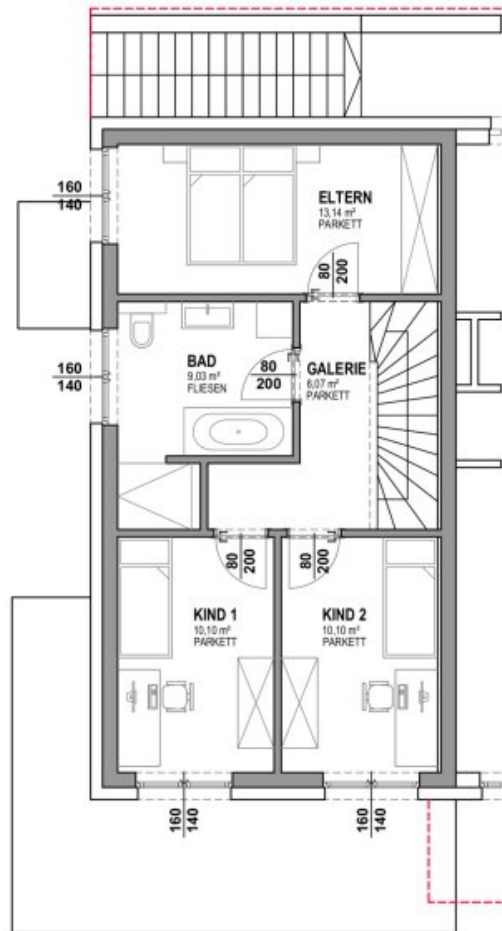


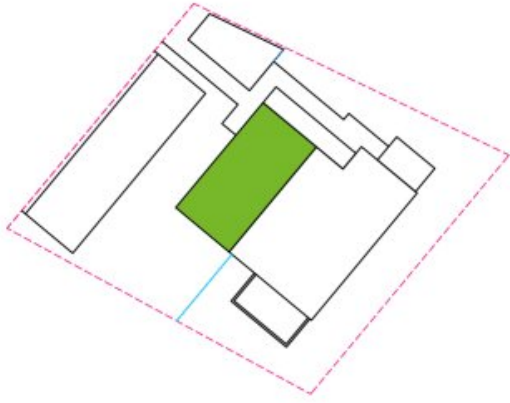
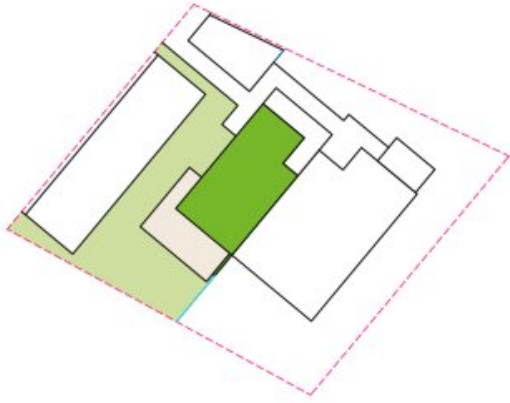


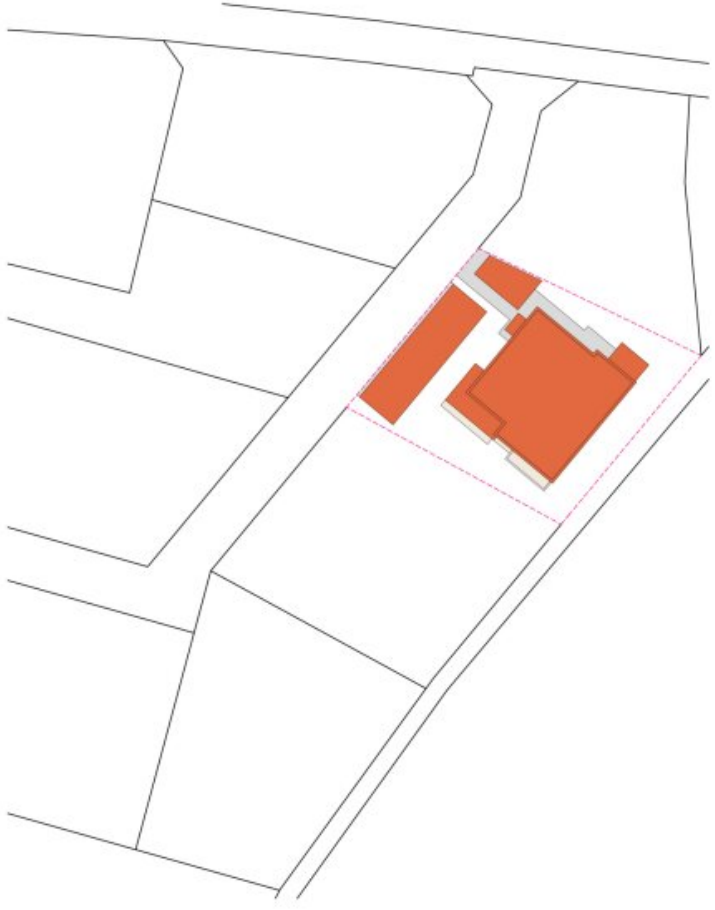




**GARTEN TOP01**  
139.75 m²  
GRÜNFLÄCHE











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	-----
LÜFTUNG ZU	-----
REGENWASSER	-----
STROMLEITUNG	-----
WASSER	-----
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	-----
BAUFELDCH	-----
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	-----
GELÄNDE AM HAUS	-----
PROJEKT: <b>ST. MARIEN</b> <b>Lavendelweg</b>	
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 Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde St. Marien in Oberösterreich! Diese traumhafte 4-Zimmer Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer modernen und komfortablen Immobilie wünschen können.

Mit einem Kaufpreis von nur 410.000,00 € und einer großzügigen Wohnfläche von 94,63m<sup>2</sup> ist diese Wohnung der perfekte Ort für Paare, Familien oder Singles, die auf der Suche nach ihrem eigenen Rückzugsort sind. Der Erstbezug garantiert Ihnen zudem ein frisches und unbenutztes Wohnerlebnis!

Der absolute Höhepunkt dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der Ihnen genügend Platz bietet, um gemütliche Grillabende mit Freunden zu verbringen oder einfach nur die Sonne zu genießen. Die angrenzende Terrasse ist der ideale Ort, um eine Tasse Kaffee am Morgen zu genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Der Grünblick über die umliegende Landschaft wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Lage und den Außenbereich, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in allen Räumen und die Verwendung von Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt sogar über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Zudem gibt es zwei separate WCs, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Immobilie ist auch technisch auf dem neuesten Stand. Eine DV- / EDV-Verkabelung ist bereits vorhanden, sodass Sie sich ohne Probleme von zu Hause aus arbeiten können. Für Ihr Auto stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, darunter auch ein Carport, der Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter schützt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Auch Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen in der Nähe haben.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie in St. Marien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Gartenwohnung verzaubern! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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