

## Besondere Maisonettewohnung mit Wohlfühlcharakter



Wohn- Essbereich

**Objektnummer: 0004005015**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4113 St. Martin im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Wohnfläche:</b>	139,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	143,43 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hartl**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8424  
H +43 676 8141 28424





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Die großzügige, zweigeschossige Wohnung besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, abseits des Trubels, aber dennoch mit hervorragender Anbindung an die Städte Linz und Rohrbach.

Die Wohnung befindet sich in einer ländlichen Wohngegend, in keinem typischen Wohnblock, sondern in einem Mehrfamilienhaus und bietet so ein familiäres und harmonisches Umfeld. Die Anbindung zum Stadtleben ist optimal: Direkt an der B127 gelegen und nur 30 Minuten von Linz und 15 Minuten von Rohrbach entfernt. Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Die Wohnung teilt sich auf zwei Etagen und bietet Ihnen genügend Platz. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offene, gemütliche Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche und einem Kachelofen, der für behagliche Wärme und Kuschemomente sorgt. Weitere 3 Schlaf- bzw. Hobbyräume oder Büro, Badezimmer, WC, Abstellraum und ein zusätzliches Wohnzimmer in der offenen Galerie vollenden das Raumangebot. Ein Kellerabteil und ein Parkplatz ist ebenfalls der Wohnung zugeteilt.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Verfügbar ab Februar 2025! Nicht barrierefrei!