

**WOHNEN AM SONNENHANG: NEUBAUPROJEKT MIT NUR  
6 WOHN EINHEITEN IM ZENTRUM VON HAGENBERG II  
IDEAL AUCH FÜR ANLEGER**



**Objektnummer: 401**

**Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	326.650,00 €
Infos zu Preis:	

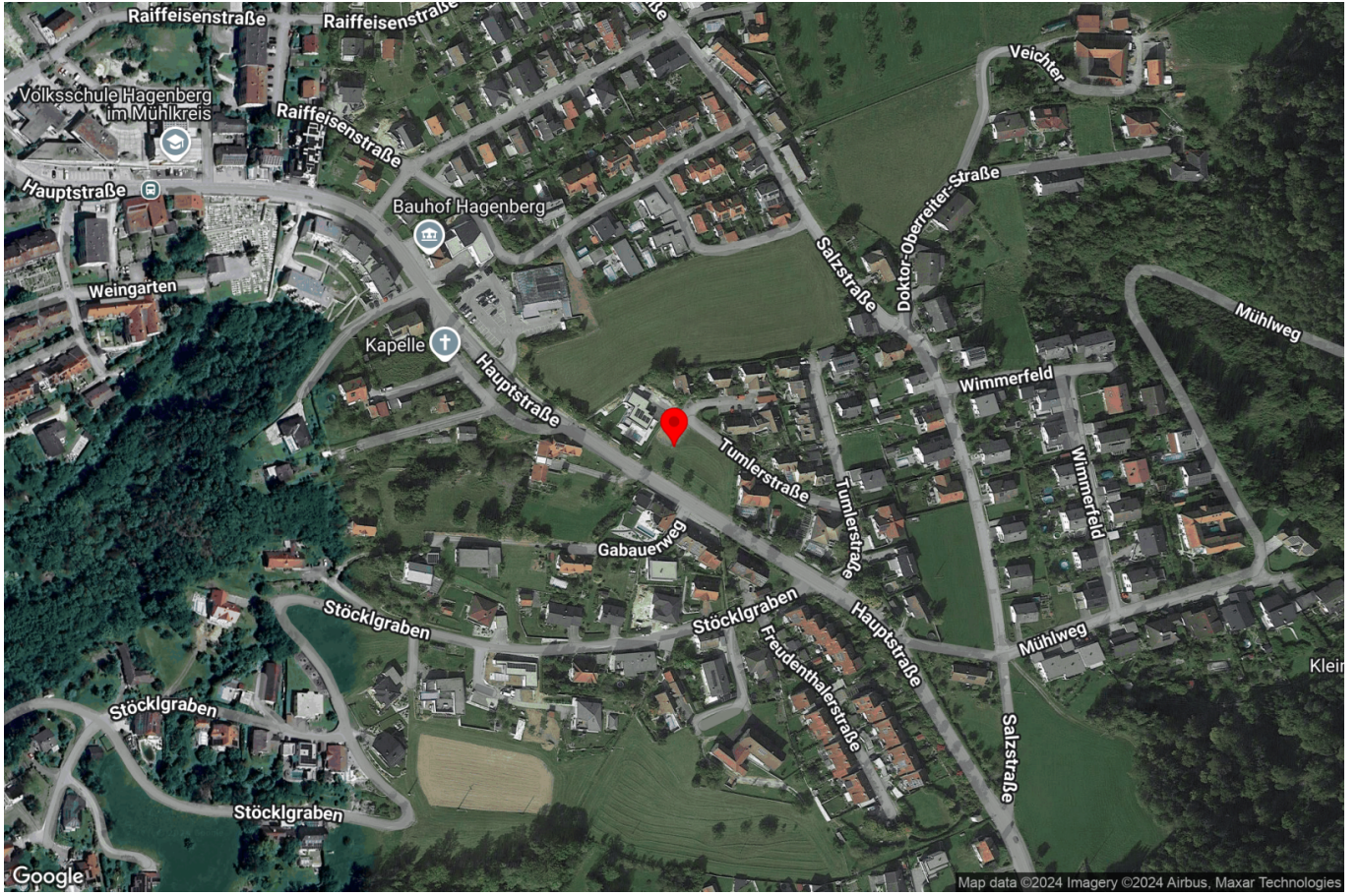
Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



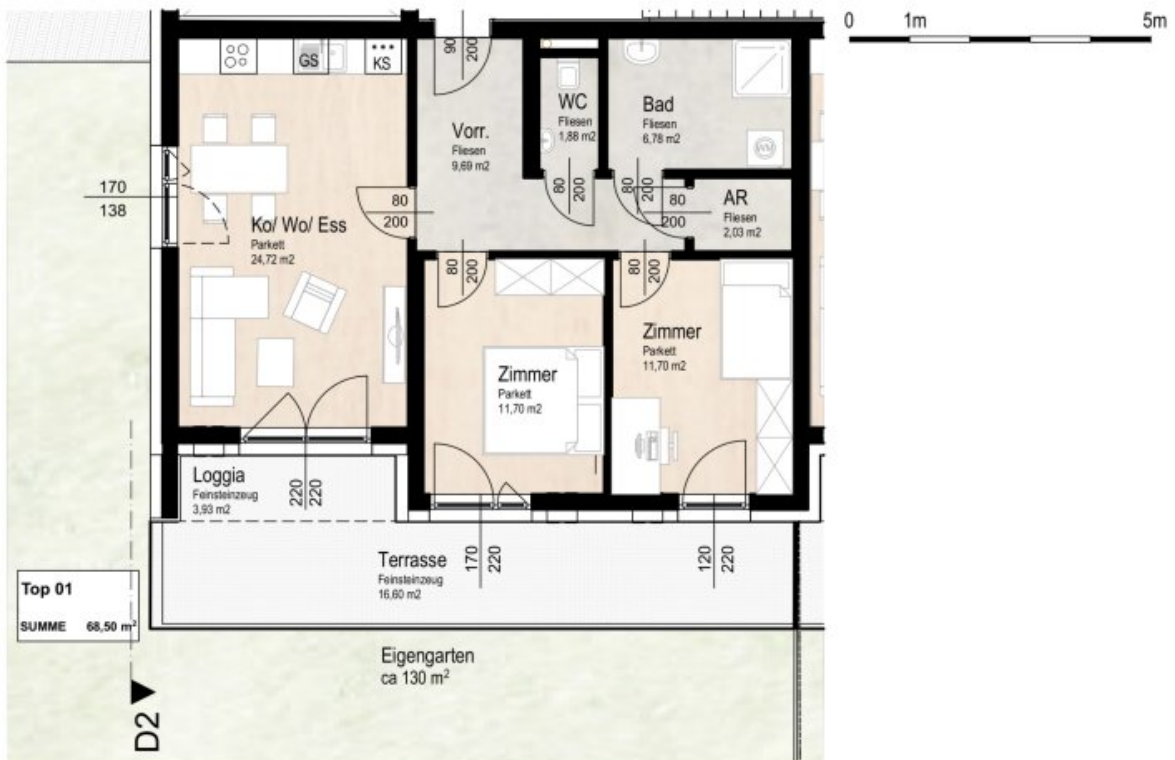
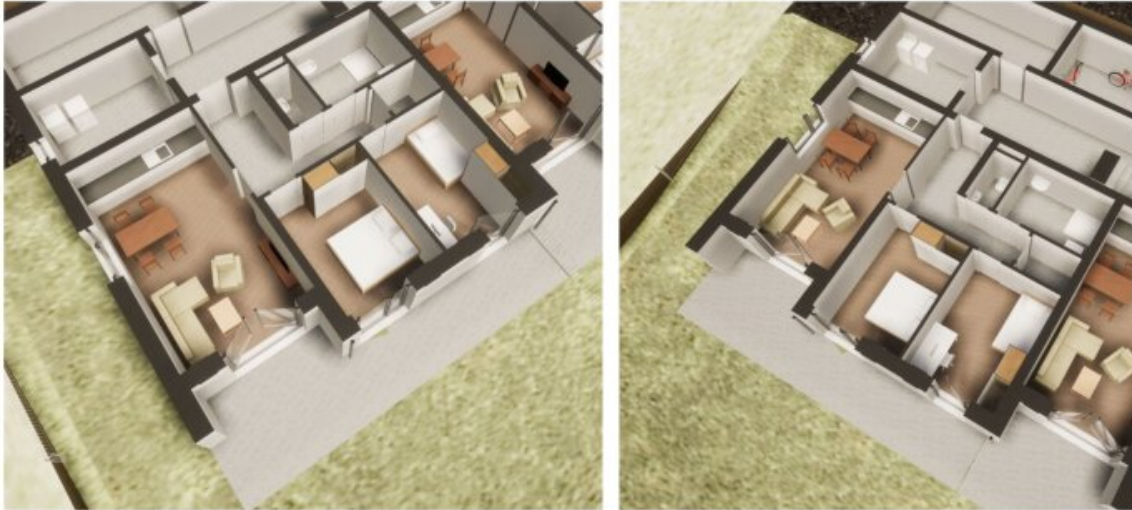




# Vermarktungspläne

## Top 01: Gartengeschoss

WNF:	68,50m <sup>2</sup>
Loggia:	3,93m <sup>2</sup>
Terrasse:	16,60m <sup>2</sup>
Eigengarten:	ca. 130m <sup>2</sup>



## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



22.11.2024

# Vermarktungspläne

## Übersicht Gartengeschoß



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Erdgeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



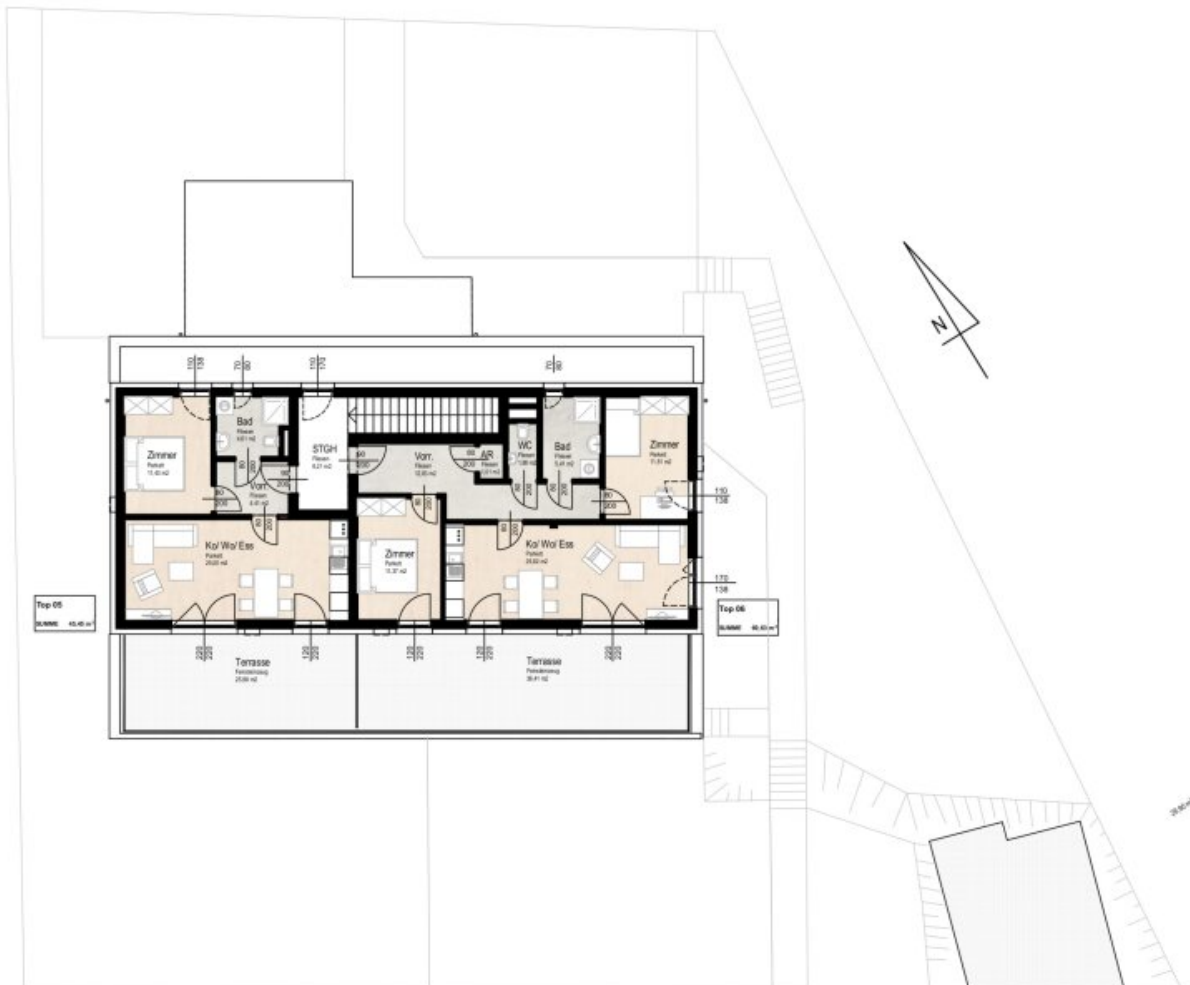
### Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Obergeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



### Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024





## Objektbeschreibung

### WOHNEN AM SONNENHANG II BAUSTART BEREITS ERFOLGT II TOP 2 VERKAUFT, TOP 3, 4 UND 6 FIX RESERVIERT

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 3-geschoßige Wohnhaus wird vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch **hohe Qualität und sehr guter Ausstattung**. Jede Wohnung verfügt über eine **großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Wohnbalkon**, die/der den Wohnraum auf attraktive Weise vergrößert.

In allen Wohnungen wird hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (**zentrale Luftwärmepumpe mit Kühlfunkton**) sowie die Lüftungsgeräte in den Wohnräumen sorgen ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für **hohe Energieeffizienz** und **optimales Wohnklima**.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss (Gartenwohnungen).

Eine Vorbereitung für Breitband-Internet von Lifest (samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume) wird bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Etwaige **Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang) können noch berücksichtigt werden** (sofern bautechnisch durchführbar).

Jeder Einheit wird ein Kellerabteil zugeordnet und Carportplätze (€ 14.000.-- pro Platz) sowie Frestellplätze (€ 5.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

#### Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- Zentrumslage von Hagenberg (Nähe zum Softwarepark)
- **großzügige Freiflächen je Wohnung**
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- effiziente Luftwärmepumpe mit **KÜHLFUNKTION**
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten (kein Lift)**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)

- Leerverrohrung für mögliche **PV-Anlage** und E-Ladestation (Wallbox)

### **Für Anleger:**

Wir helfen sehr gerne für 6 Monate bei der Vermietung.

Die Kosten dafür sehen wir als mit der Käuferprovision abgegolten.

### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für **Sie finanzierbar ist** (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

### **BESCHREIBUNG GARTENWOHNUNG TOP 1:**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN Eigengarten	24,72 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia, Terrasse u.
BAD	6,78 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
VORRAUM/GARDEROBE	9,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1	11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
SCHLAFZIMMER 2	11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
ABSTELLRAUM	2,03 m <sup>2</sup>

**GESAMTE WOHNFLÄCHE** ca. 68,50 m<sup>2</sup>

**LOGGIA** ca. 3,93 m<sup>2</sup>

**TERRASSE** ca. 16,60 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN** ca. 130,00 m<sup>2</sup>

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,53 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.