

**WOHNEN AM SONNENHANG: NEUBAUPROJEKT MIT NUR
6 WOHNHEITEN IM ZENTRUM VON HAGENBERG II
ALLE WOHNUNGEN BEREITS VERGEBEN**



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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m ²
Keller:	3,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	326.650,00 €
Infos zu Preis:	

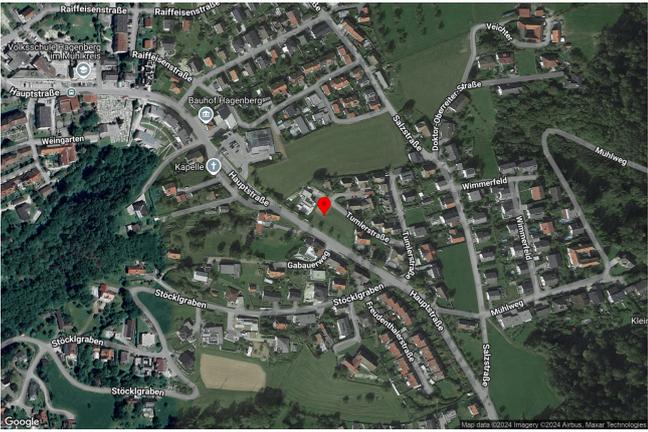
Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechtseintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





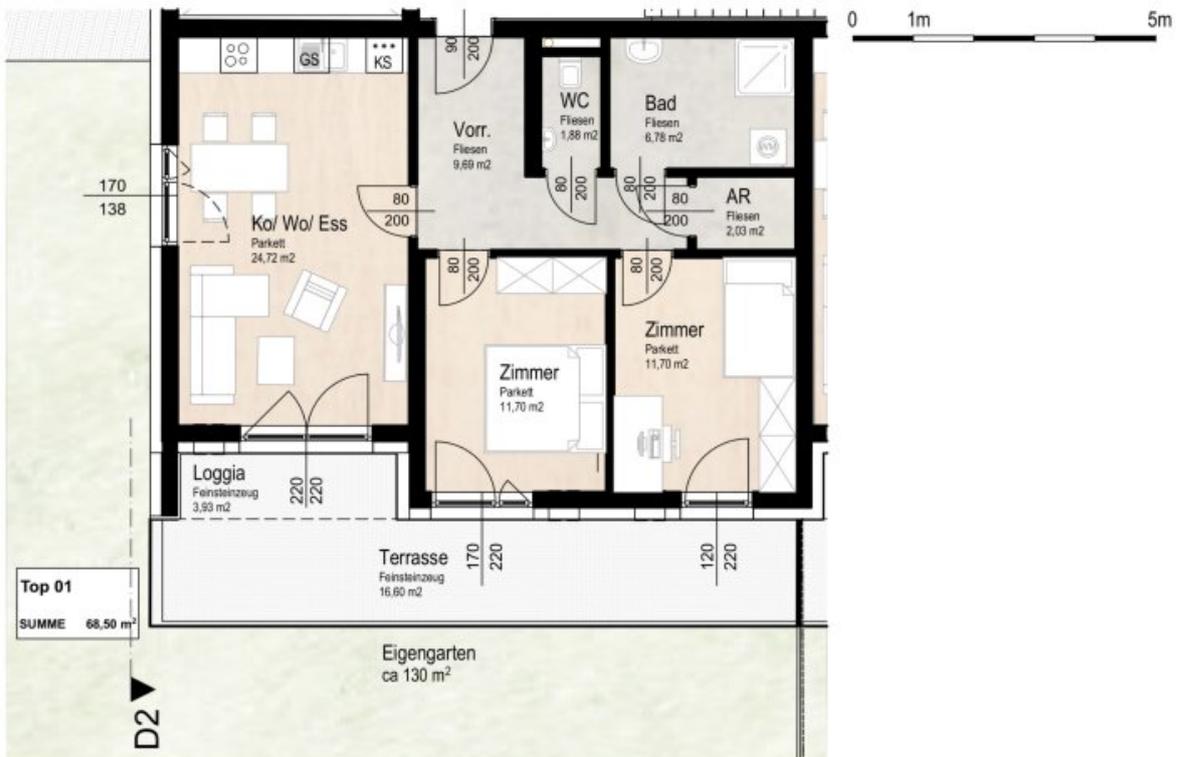




Vermarktungspläne

Top 01: Gartengeschoss

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



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



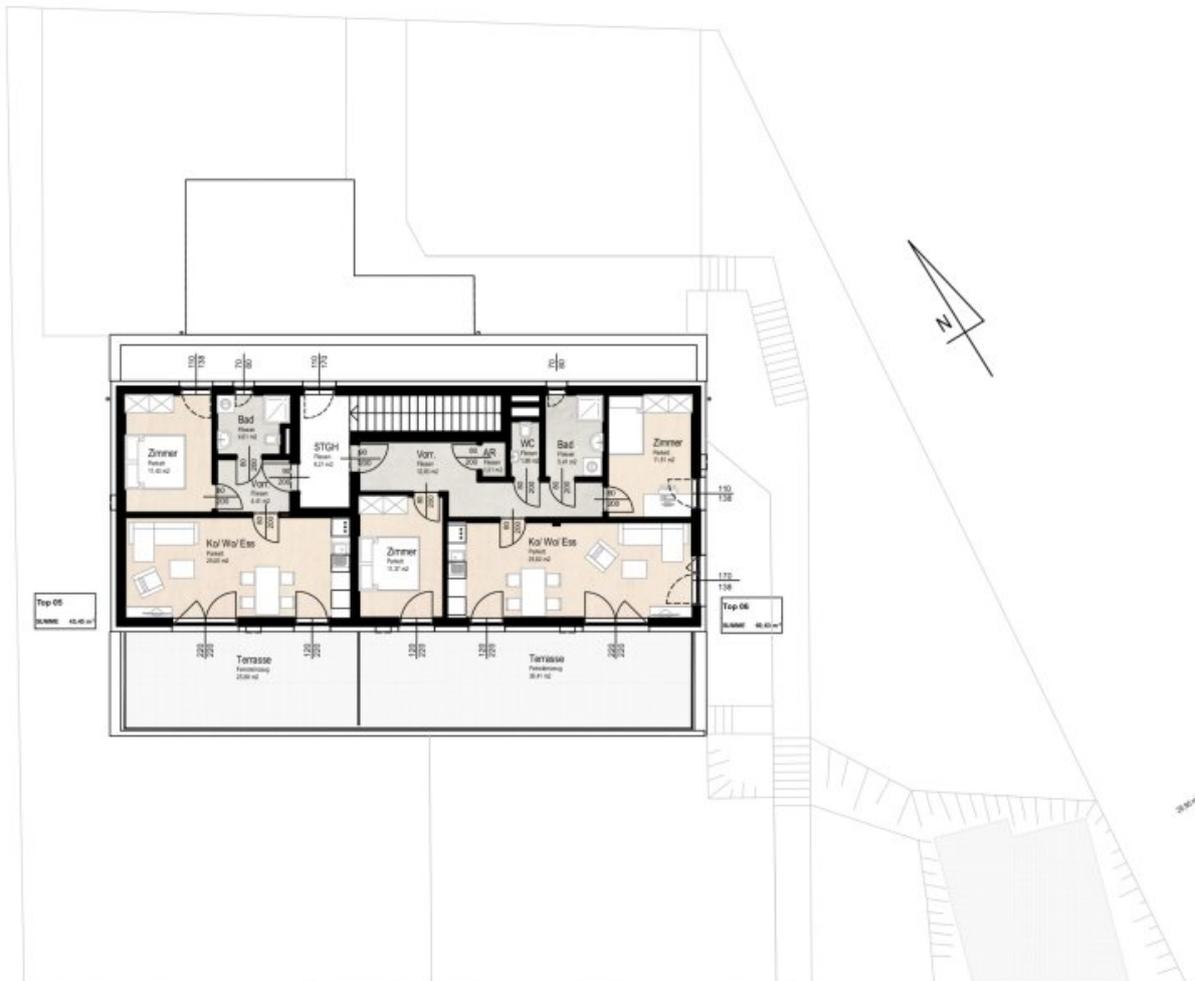
Singer
SINGER Bau GmbH
4230 Pregarten, Tragweiner Str. 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

Sonnenhang Hagenberg
Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH

13.12.2024

Vermarktungspläne

Übersichtsplan Obergeschoss



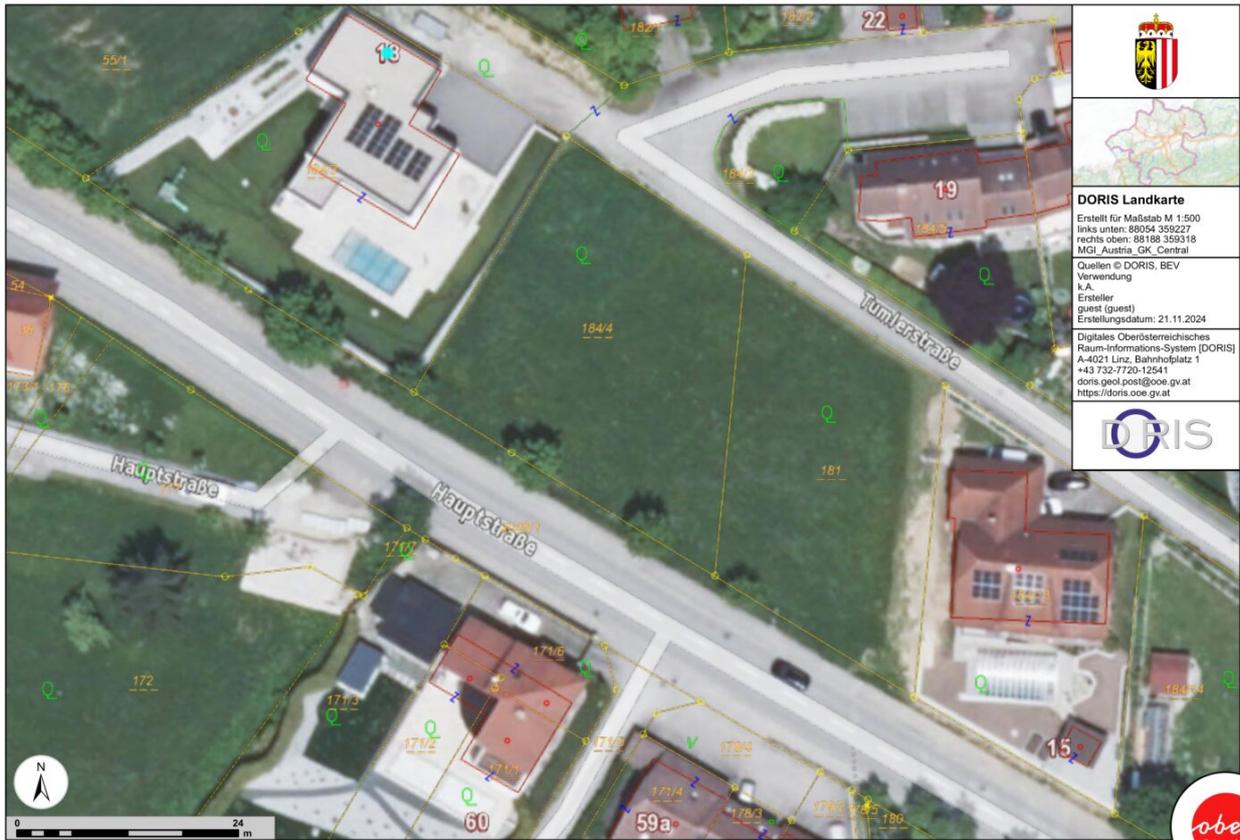
SINGER Bau GmbH
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024



Objektbeschreibung

ALLE WOHNUNGEN BEREITS VERGEBEN

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 Kühlfunktion**) 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 Lwest (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 ² mit Ausgang zur Loggia, Terrasse u.
BAD	6,78 m ²
WC	1,88 m ²
VORRAUM/GARDEROBE	9,69 m ²
SCHLAFZIMMER 1	11,70 m ² mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
SCHLAFZIMMER 2	11,70 m ² mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
ABSTELLRAUM	2,03 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca. 68,50 m²

LOGGIA ca. 3,93 m²

TERRASSE ca. 16,60 m²

EIGENGARTEN ca. 130,00 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,53 m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.