

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



Objektnummer: 408

Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	191.310,00 €
Infos zu Preis:	

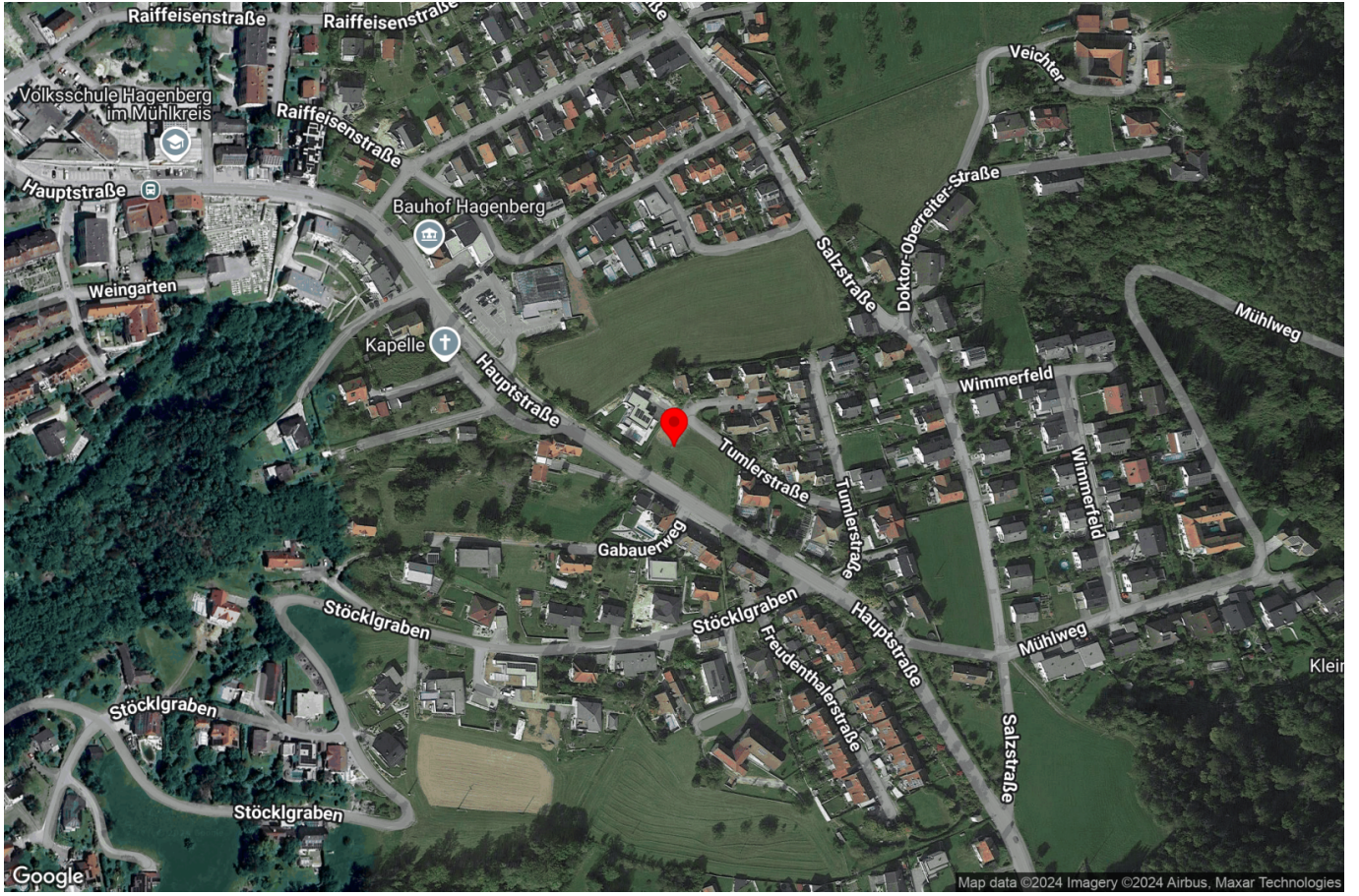
Kaufpreis Eigennutzer: € 218.640.--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







Vermarktungspläne

Top 05: Obergeschoss

WNF: 45,45m²

Terrasse: 25,98m²



Top 05
SUMME 45,45 m²

0 1m 5m



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

25.11.2024

Vermarktungspläne

Übersicht Gartengeschoß



Singer
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



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH



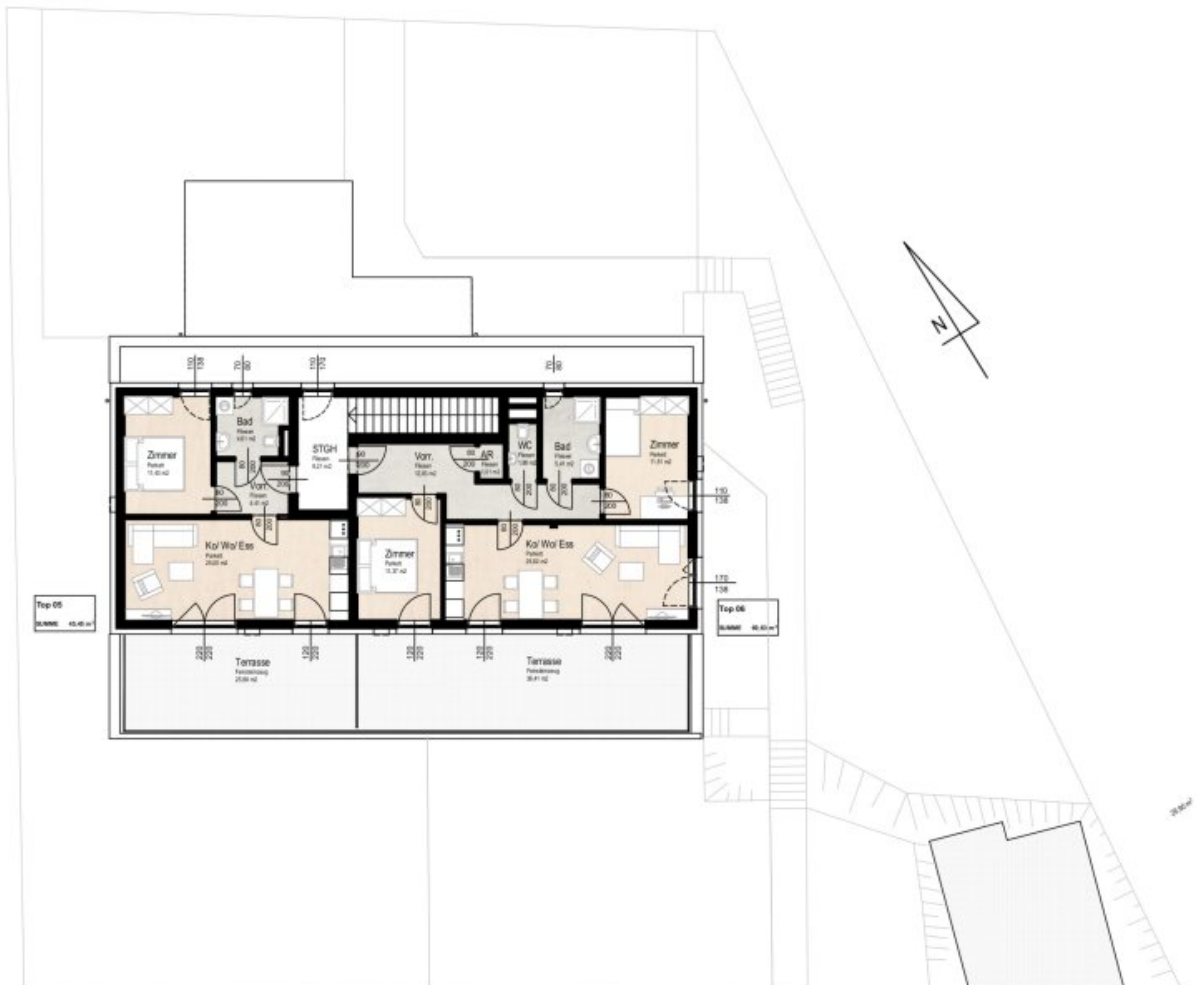
SINGER Bau GmbH
4230 Pilsgraben, Trageiner Straße 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



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 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 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 DACHGESCHOSSWOHNUNG TOP 5: >>>> KAUFPREIS
ANLEGER: € 191.310.--**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		25,00 m ² mit Ausgang zur Terrasse
BAD/WC		4,61 m ²
VORRAUM/GARDEROBE		4,41 m ²
SCHLAFZIMMER		11,43 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca.	45,45 m²
TERRASSE	ca.	25,98 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,79 m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.