

**Neubau Traumwohnung in St. Marien - 110m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
3 Zimmer, Balkon, Fußbodenheizung, 2 Stellplätze - nur  
460.000,00 €!**



**Objektnummer: 4417/533**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavendelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,62
Kaufpreis:	460.000,00 €

## 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 Verfügung.





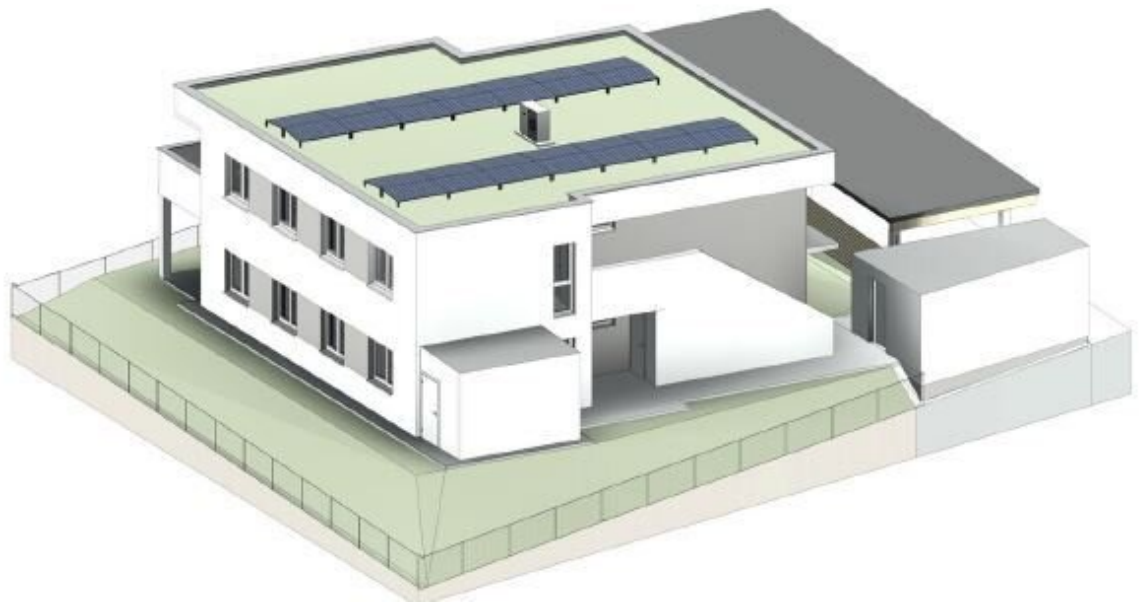


















# LAGEPLAN M 1:500





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:	OK:
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

Diese atemberaubende Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einem Kaufpreis von nur 460.000,00 € und einer Fläche von 110.68m<sup>2</sup>, ist dies eine großartige Gelegenheit, um in eine der begehrtesten Regionen Österreichs zu investieren.

Diese Wohnung ist ein Erstbezug und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einfließen zu lassen. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen des Grünblicks ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Freizeit im Freien zu verbringen.

Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie oder Ihre Gäste bieten. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und zeitloses Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und schafft eine angenehme Atmosphäre in allen Räumen.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und bietet somit eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die DV- / EDV-Verkabelung ermöglicht es Ihnen, Ihr Zuhause mit modernster Technologie zu gestalten und zu vernetzen.

Die Wohnung verfügt außerdem über zwei Stellplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen und Ihnen immer einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bieten. Ein Carport sorgt dafür, dass Ihr Auto auch bei schlechtem Wetter geschützt ist.

Diese Wohnung in St. Marien ist ein absolutes Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause zum Kaufpreis von 460.000,00 €. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie!

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