

**Ihr Traumhaus nahe Geinberg: Erstbezug mit Garten und  
Carport für nur € 389.500,--**



**Objektnummer: 2008**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Geinberger Straße              |
| Art:                          | Haus                           |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4950 Altheim                   |
| Baujahr:                      | 2025                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 118,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 5                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 2                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Stellplätze:                  | 1                              |
| Garten:                       | 126,00 m <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 389.500,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.300,85 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

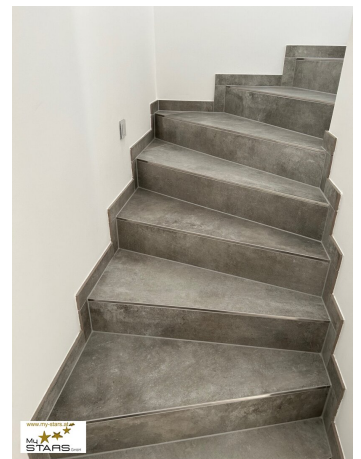


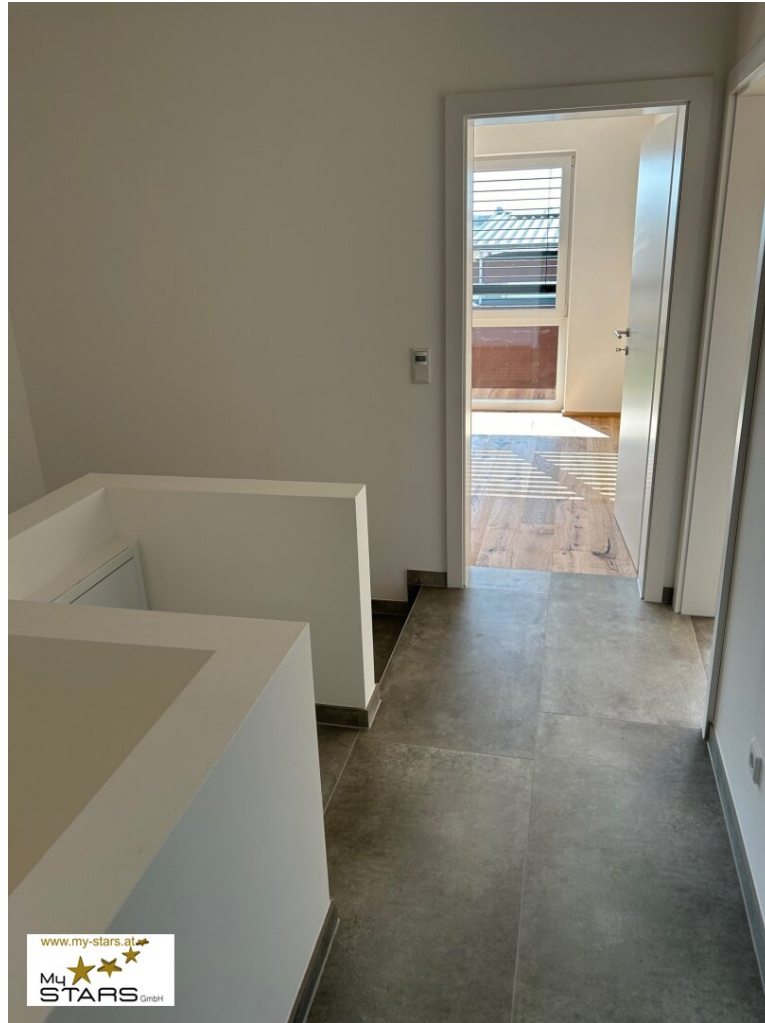
**Georg Giezinger, CPM**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei



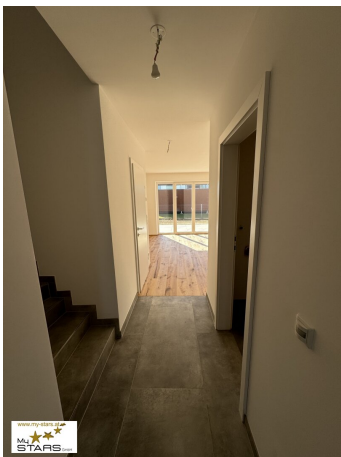


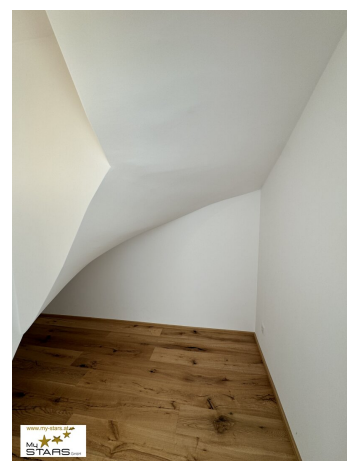
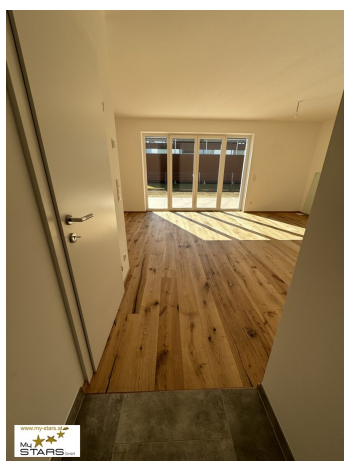














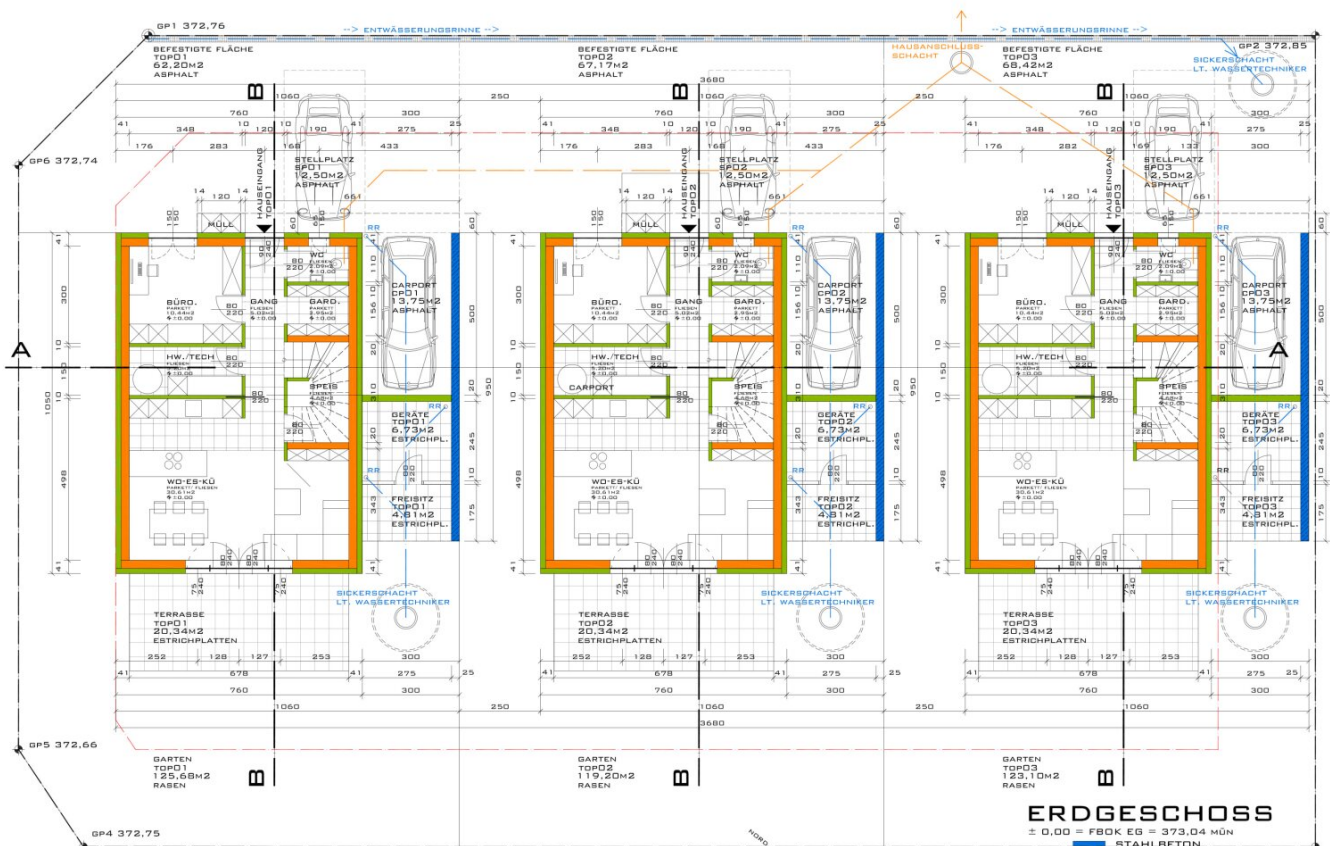


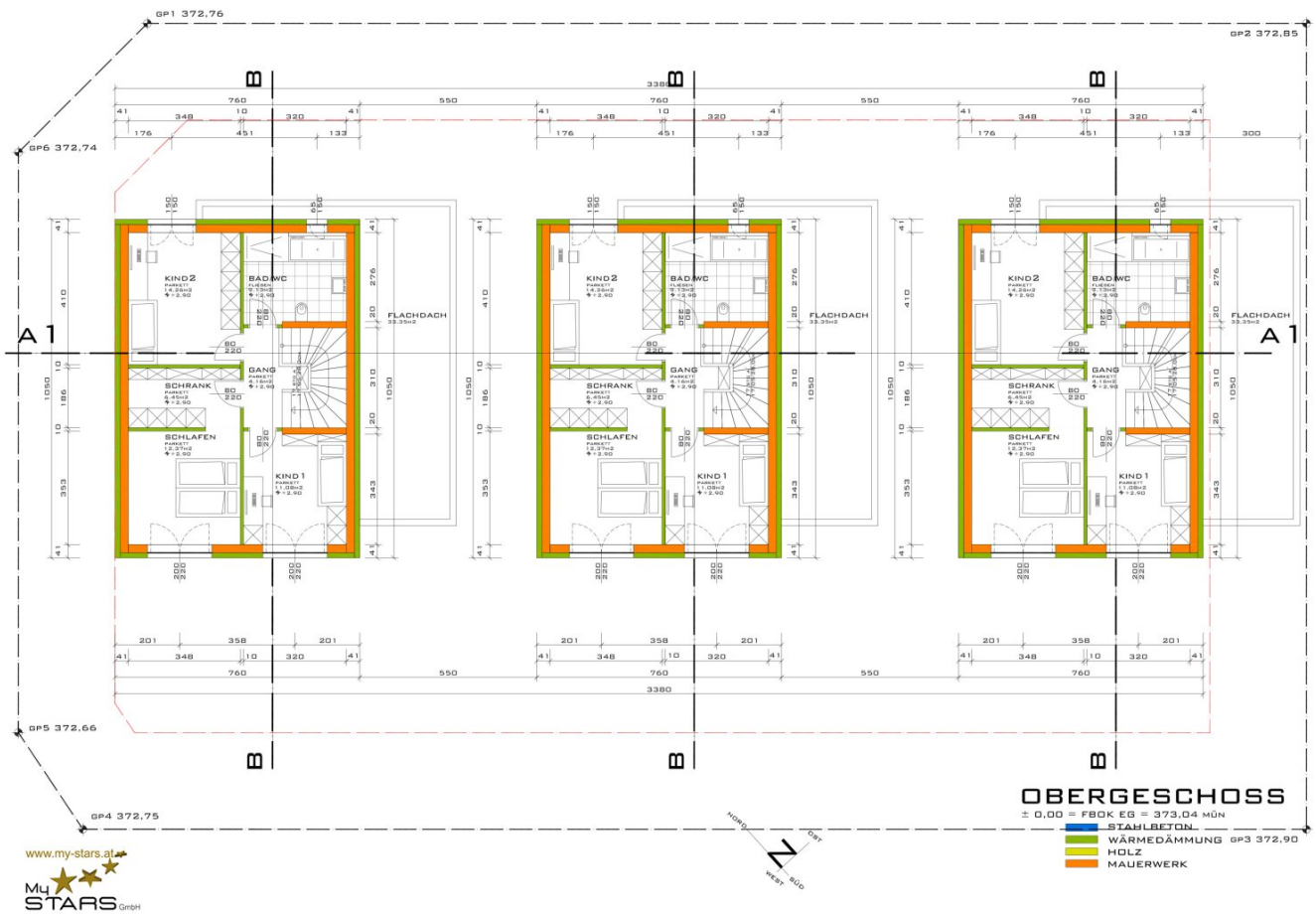
www.my-stars.at  
My  
STARS  
sponsoring



My  
STARS  
sponsoring







## BODENAUFBAUTEN

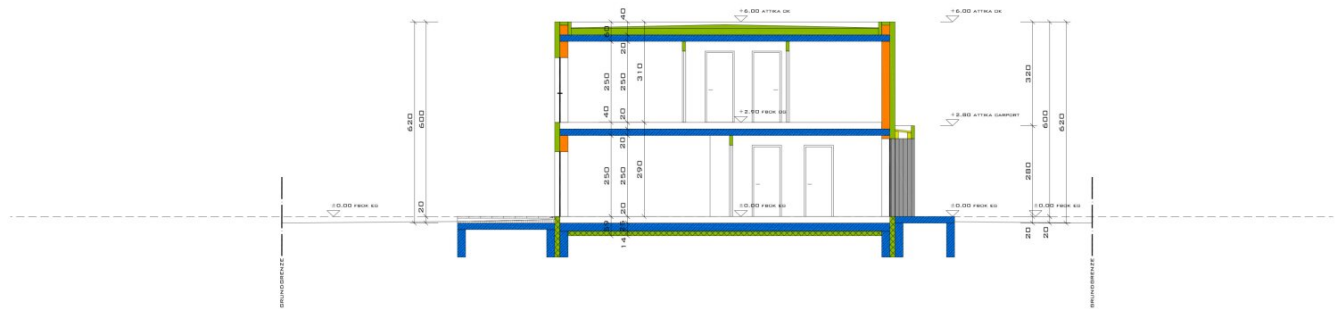
1. 1,5cm FUßBODENBELAG FLIESEN/PARKETT  
8,5cm HEIZESTRICH  
PE-FOLIE  
WÄRMEISOLIERUNG  
10,0cm BET. ABSICHTUNG 20% AUFST. FEUCHTE  
25,0cm DRITTBETONBODENPLATTE  
14,0cm WÄRMEISOLIERUNG
2. 1. 5cm FUßBODENBELAG FLIESEN/PARKETT  
8,5cm HEIZESTRICH  
PE-FOLIE  
3,0cm TRETTSCHALLDÄMMPLATTE  
7,0cm KEIL. GEBÄCKEN  
25,0cm DRITTBETONDECKE  
SPÄTTELUNG, GESTRICHEN
3. 8,0cm ASPHALT AC 16 DECK  
5,0cm WECHSTAB  
4,0cm FRIEDSTUFEN KKD 63mm

## WANDAUFBAUTEN

1. 1,5cm AUSSENPUTZ  
1,5cm VOLLGEREINIGTE DÄMMPLATTEN  
18,0cm HOCHSCHWEIß  
25,0cm DRITTBETONBODENPLATTE  
1,5cm INNENPUTZ

## DACHAUFBAUTEN

5. 5,0cm KIEBSCHÜTTUNG 18 BRÄUL. GERÄUSCHEN  
KPDW DAUCHABDICHTUNG  
2+1 2cm EPS DÄMMWÄRMEDÄMMUNG  
18,0cm EPS DAMPSPERRE SELBSTKLEBEND  
16,0cm STAHLBETONDECKE  
1,5cm INNENPUTZ
6. 5,0cm KIEBSCHÜTTUNG 18 BRÄUL. GERÄUSCHEN  
KPDW DAUCHABDICHTUNG  
2+1 2cm EPS DÄMMWÄRMEDÄMMUNG  
18,0cm EPS DAMPSPERRE SELBSTKLEBEND  
16,0cm STAHLBETONDECKE  
1,5cm INNENPUTZ



## SCHNITT AA

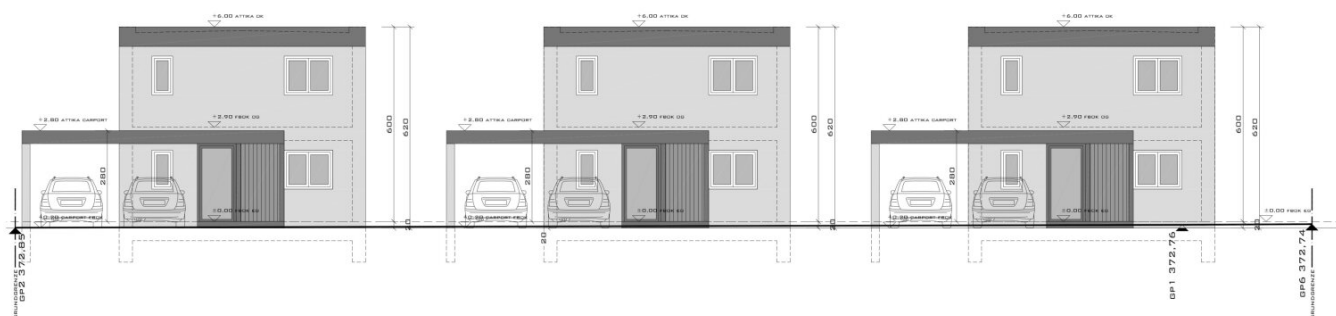
± 0,00 = FBOK EG = 373,04 MÜN

- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- MAUERWERK

## DACHAUFBAUTEN

- |   |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| 5 | 5,0CM  | KIEBSCHÜTTUNG 1/5 GRAU, GEWASCHEN |
|   | 2-12CM | EPDM DACHABDICHTUNG               |
|   | 18,0CM | EPS GEFÄLLEWÄRMEDÄMMUNG           |
|   |        | EPS                               |
|   | 16,0CM | DAMPFSPERRE SELBSTKLEBEND         |
|   | 1,5CM  | STAHLBETONDECKE                   |
|   |        | INNENPUTZ                         |
| 6 | 5,0CM  | KIEBSCHÜTTUNG 1/5 GRAU, GEWASCHEN |
|   | 2,4CM  | EPDM DACHABDICHTUNG               |
|   | 14CM   | SCHALL- u. WÄRMEDÄMMUNG           |
|   |        | SPARREN IM GEFÄLLE 3%             |

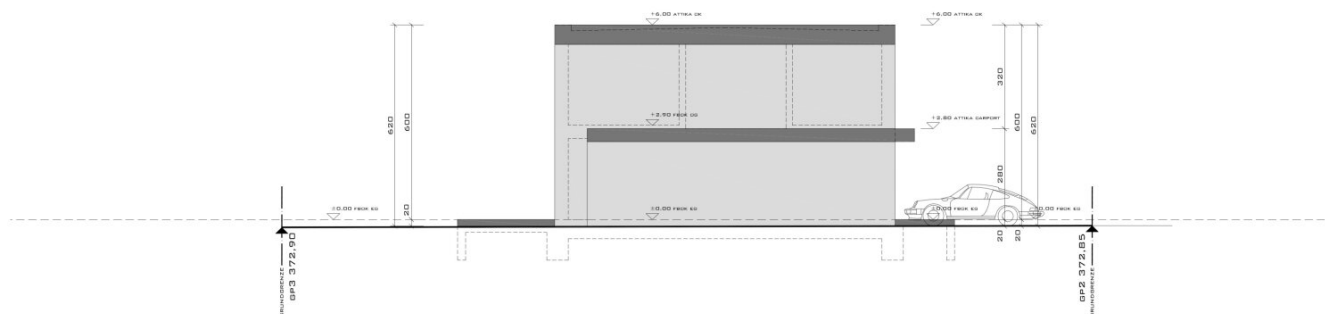




## ANSICHT NORDOST

± 0,00 = FBOK EG = 373.04 MÜN

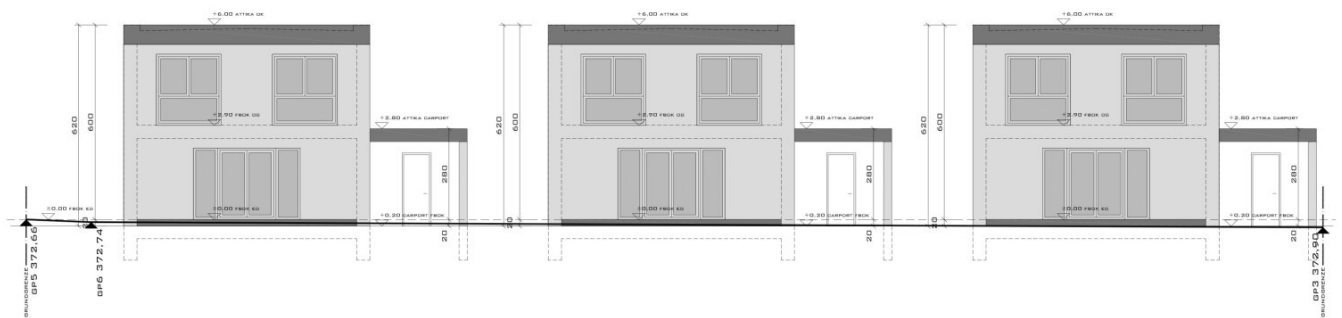
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- MAUERWERK



## ANSICHT SÜDOST

± 0,00 = FBOK EG = 373,04 MÜN

- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- MAUERWERK



## ANSICHT SÜDWEST

± 0,00 = FBOK EG = 373,04 MÜN

- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- MAUERWERK



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4943 Geinberg nahe Altheim, Oberösterreich! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen Platz zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl, das Sie begeistern wird. Bei einem Kaufpreis von 389.500,00 € erwartet Sie ein hochwertiges Erstbezug-Haus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m², das Raum für Ihre individuellen Wohnwünsche bietet.

Mit insgesamt 5 lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder auch für Singles, die viel Platz und eine angenehme Atmosphäre schätzen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich eine Oase der Ruhe schaffen.

Die Ausstattung mit weißen Kunex-Türen, Villeroy & Boch WC's, elektrische Raffstores an der Südseite, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen, eigenem Hausbrunnen für die 3 Neubauhäuser lassen keine Wünsche offen: Genießen Sie die Vorteile von Fliesen und Landhausdielen-Parkettböden, die nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht sind. Die moderne Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Winterabenden, während das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche zum Entspannen einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Ausblick ins Grüne, der Ihnen täglich die Möglichkeit gibt, die Natur zu genießen und sich vom Stress des Alltags zu erholen. Ob beim Frühstück auf der Terrasse oder beim Grillabend im Garten – hier wird jeder Moment zum Erlebnis.

Zusätzlich verfügen Sie über praktische Annehmlichkeiten wie zwei WCs, eine Solar-/PV-Vorbereitung und EDV-Leerverrohrung für Ihre technischen Bedürfnisse sowie einen Carport mit Starkstromanschluß und Wasserhahn, der Ihr Fahrzeug wettergeschützt unterbringt.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt: Sie finden sich in einer ruhigen, aber dennoch verkehrsgünstigen Umgebung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe gegeben, sodass Sie sowohl die umliegenden Städte als auch die Natur problemlos erreichen können.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Haus in Geinberg ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Lebensqualität steigern können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Innenbesichtigung mit 360° Tour anbei...

Haus 1: KP € 384.000,--

Haus 2: KP € 387.000,--

Haus 3: KP € 389.500,--

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <4.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap