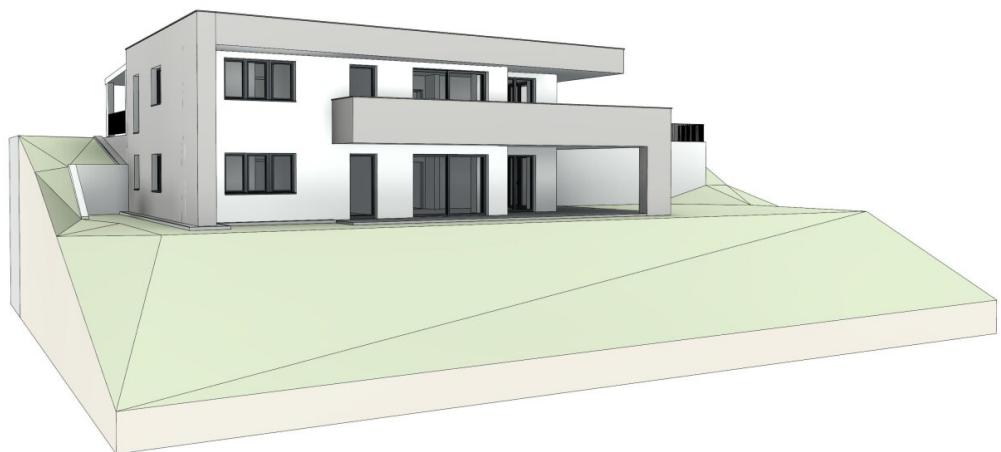


**Traumhafte Gartenwohnung in Sankt Marien – Ihr neues  
Zuhause neues Zuhause mit Fernblick in die Berge!**



**Objektnummer: 4417/568**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Leitnerberg 33                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4502 Sankt Marien                |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 118,04 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 387,87 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59                          |
| Kaufpreis:                    | 570.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

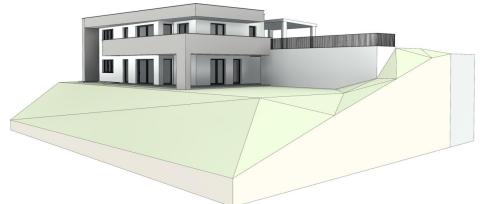
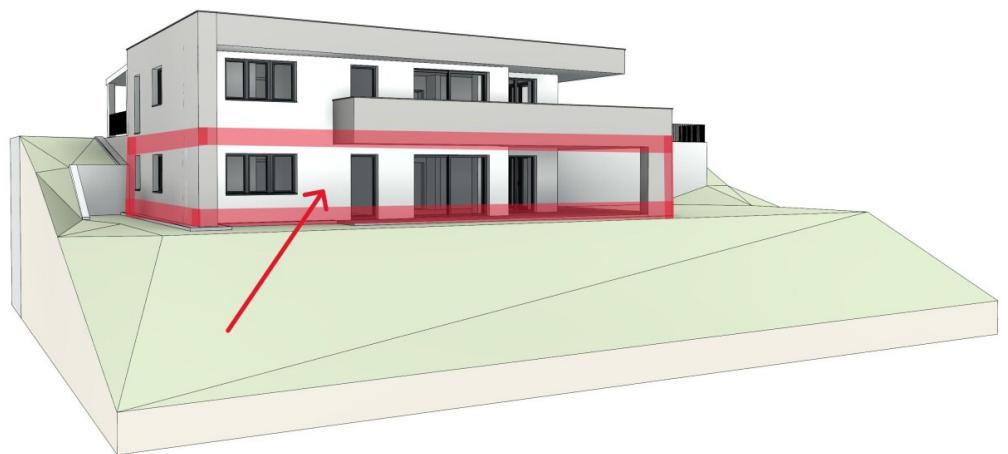


**Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

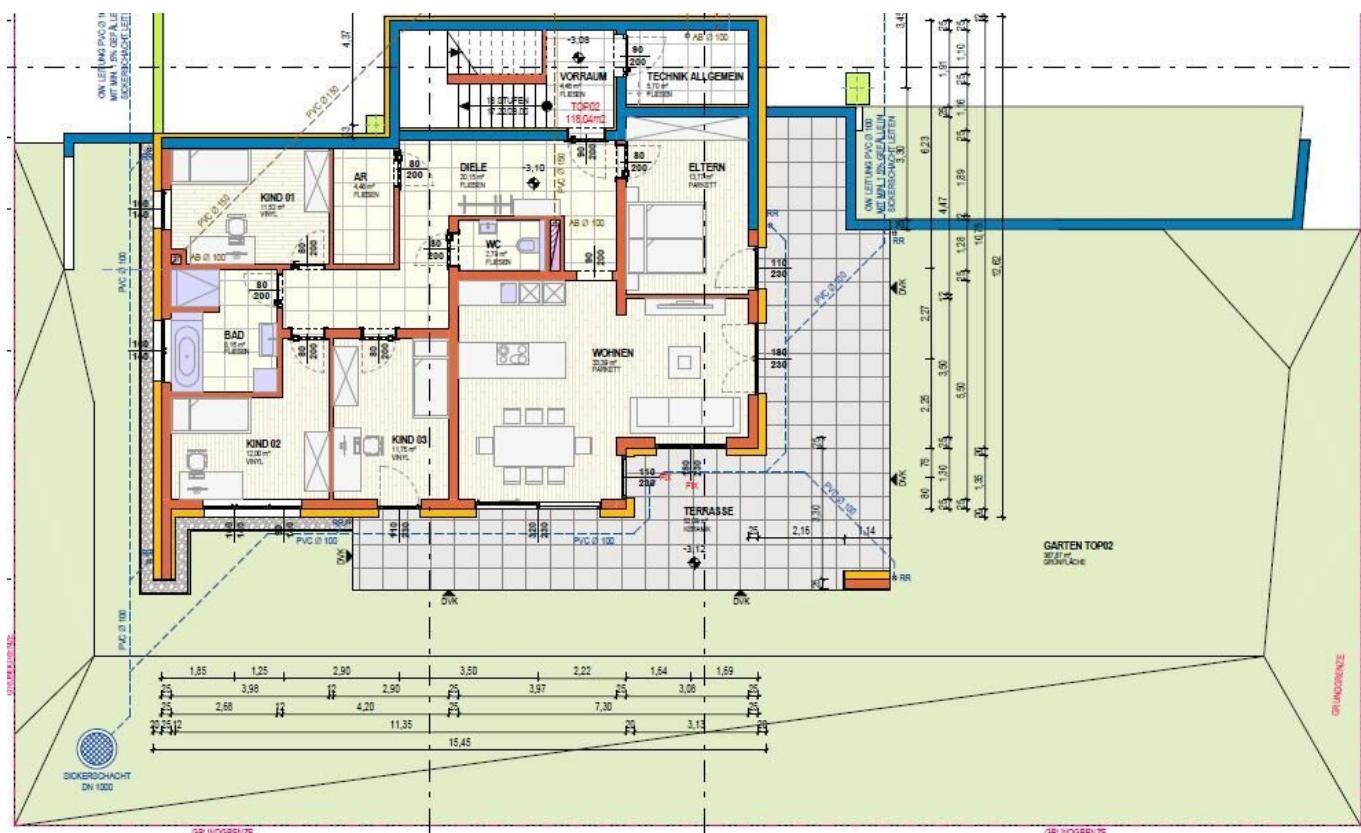
Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







LAGEPLAN M 1:500





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der idyllischen Umgebung von Sankt Marien, Oberösterreich! Diese beeindruckende Gartenwohnung im 1. Untergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort, Raum und Natur.

Mit großzügigen 118,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und Flexibilität schätzen. Die moderne Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, jeden Raum nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen.

Ein absolutes Highlight ist der private Garten, der Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse, während Sie den herrlichen Berg- und Fernblick bewundern. Hier können Sie die Natur hautnah erleben und die Seele baumeln lassen, sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Grillabend mit Freunden.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen, Laminat und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Das großzügige Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Ort zur Entspannung.

Zur Wohnung gehören zudem zwei Stellplätze, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und rundet das Gesamtpaket ab.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle in der Nähe ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Orte.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar und tragen zu einem hohen Lebensstandard bei.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine traumhafte Gartenwohnung in Sankt Marien zu erwerben. Mit einem Kaufpreis von 570.000,00 € erwarten Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Lebensstil, der Ruhe, Komfort und Naturnähe verbindet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem besonderen Angebot persönlich zu überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.950m  
Apotheke <4.275m  
Klinik <3.950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <4.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <6.175m

### **Sonstige**

Bank <425m  
Geldautomat <425m  
Post <425m  
Polizei <4.325m

### **Verkehr**

Bus <425m  
Autobahnanschluss <6.325m  
Bahnhof <3.500m  
Straßenbahn <8.750m  
Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap