

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



**Objektnummer: 4417/568**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienrehand 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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	387,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	570.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

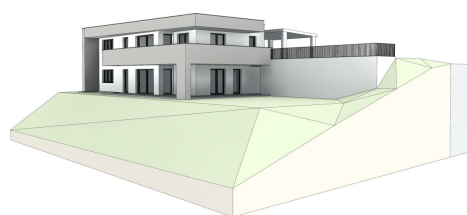
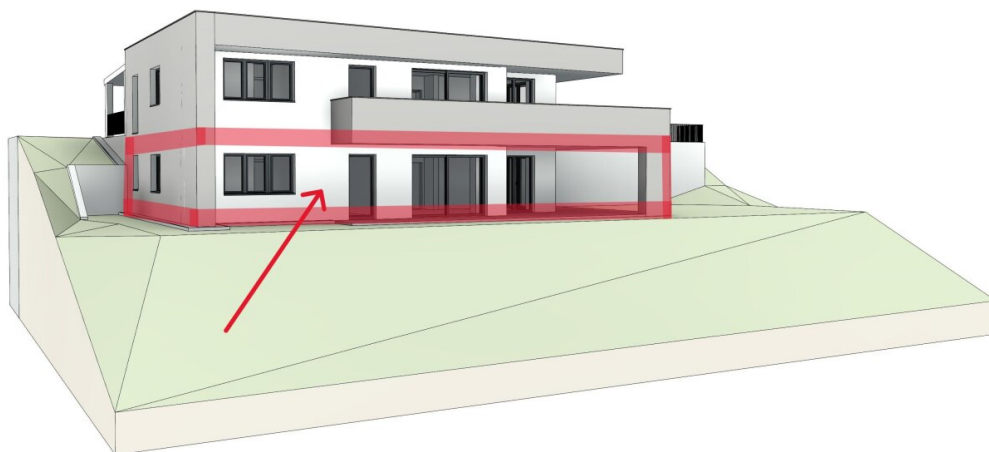


### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

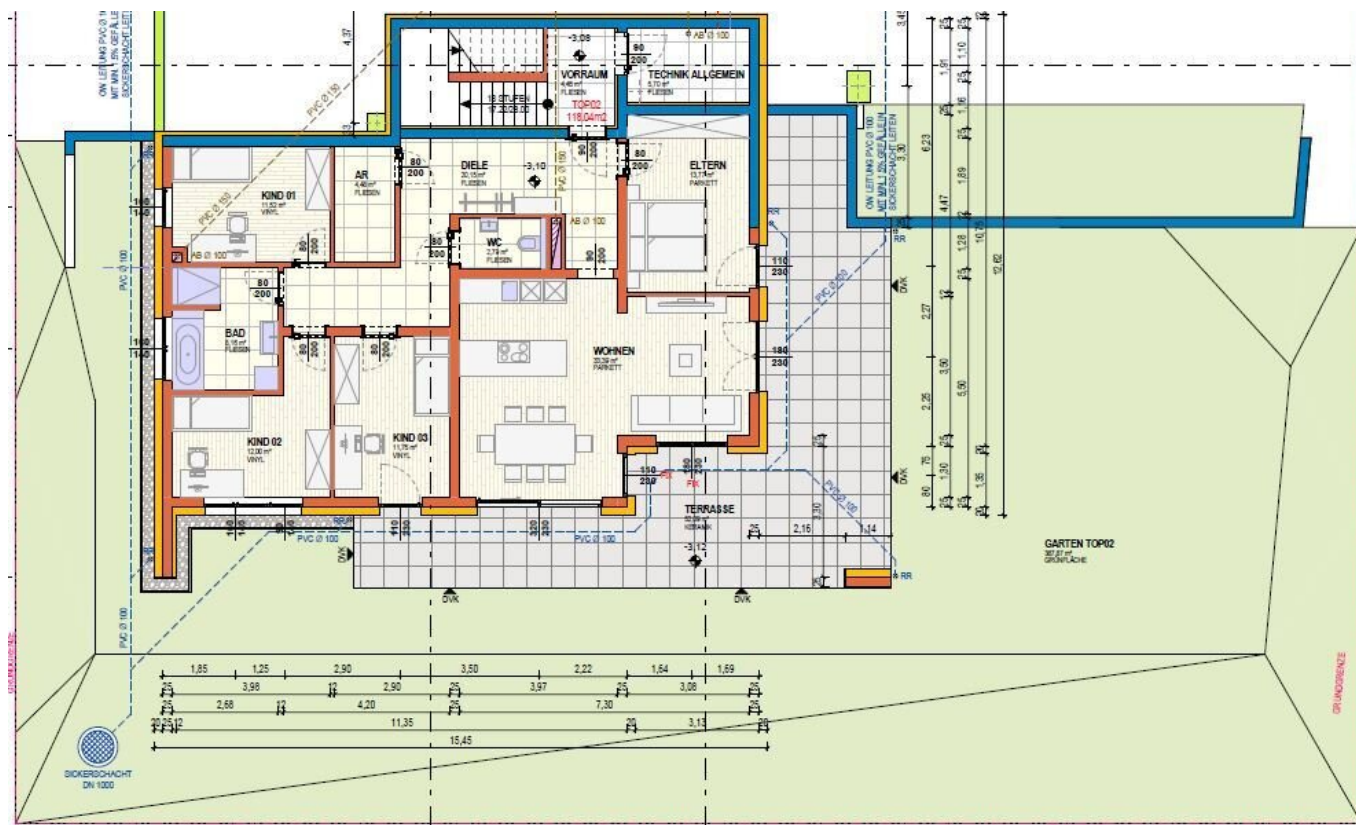
H +43 664 88168078

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









# LAGEPLAN M 1:500









**DORIS Landkarte**  
 Erstelltes Maßstab: 1:500  
 Bildbreite: 70796,334545  
 Bildhöhe: 70867,334661  
 MGI Austria, G.K. Central

Quelle: © DO RIS, s. EV  
 Verwendung:  
 K.A.  
 Ersteller:  
 Grest Grest  
 Erstellungsdatum: 06.02.2024

Digitaler Oberösterreichischer  
 Raum-Informationssystem (DO RIS)  
 A-4021 Linz, Ballhausplatz 1  
 443 732-7720-12541  
 doris.geopost@ooe.gv.at  
<https://doris.ooe.gv.at>





## 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 € erwartet 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