

Gepflegte DHH in ruhiger Siedlung – lichtdurchflutet, großer Garten, Doppelgarage u. Ausbau-Potenzial



Objektnummer: 7056/159

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 Sankt Marien
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	107,86 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

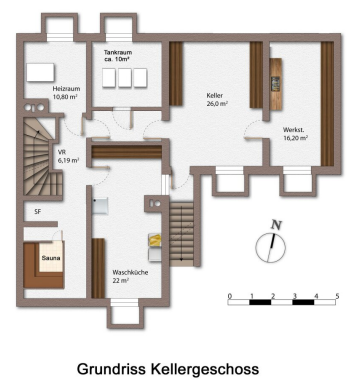
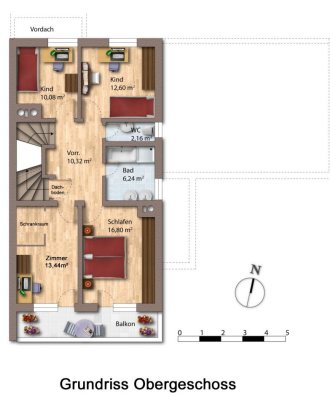
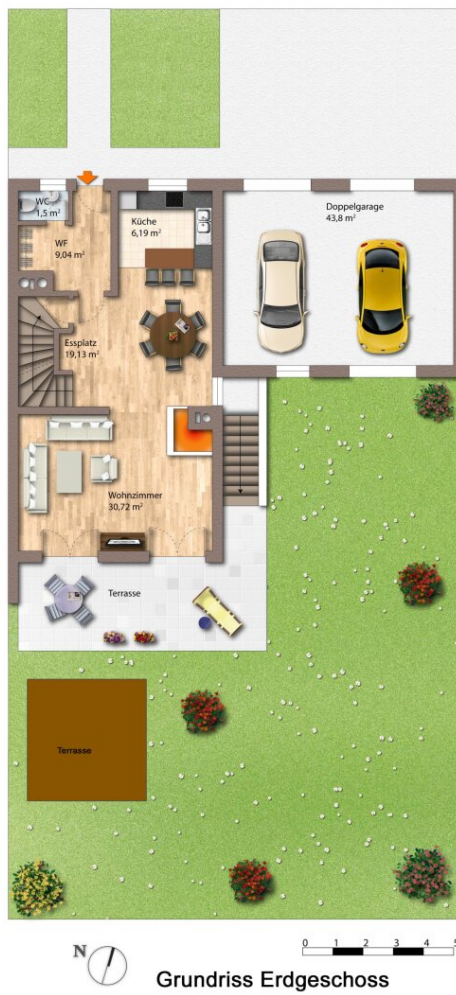


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

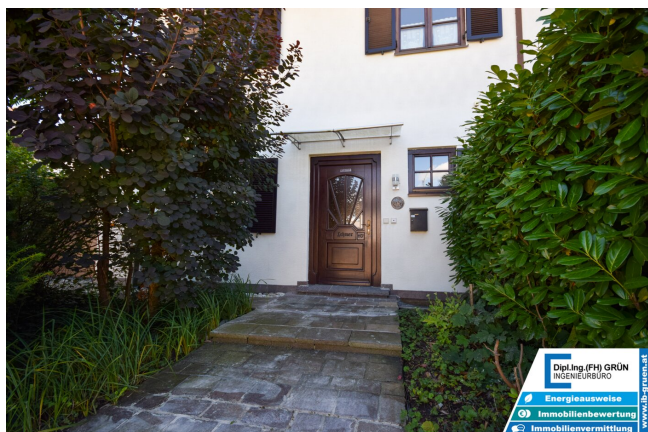




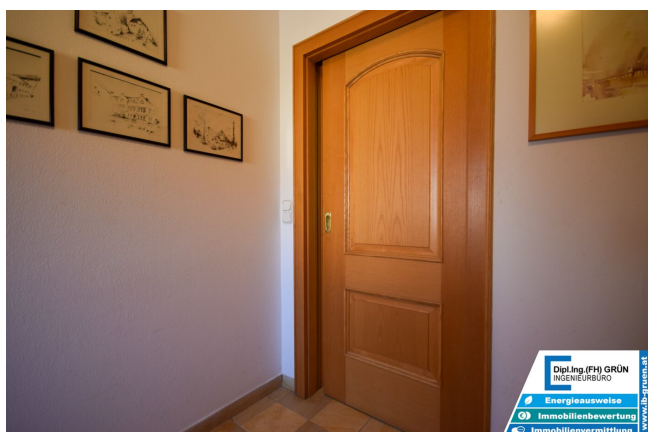


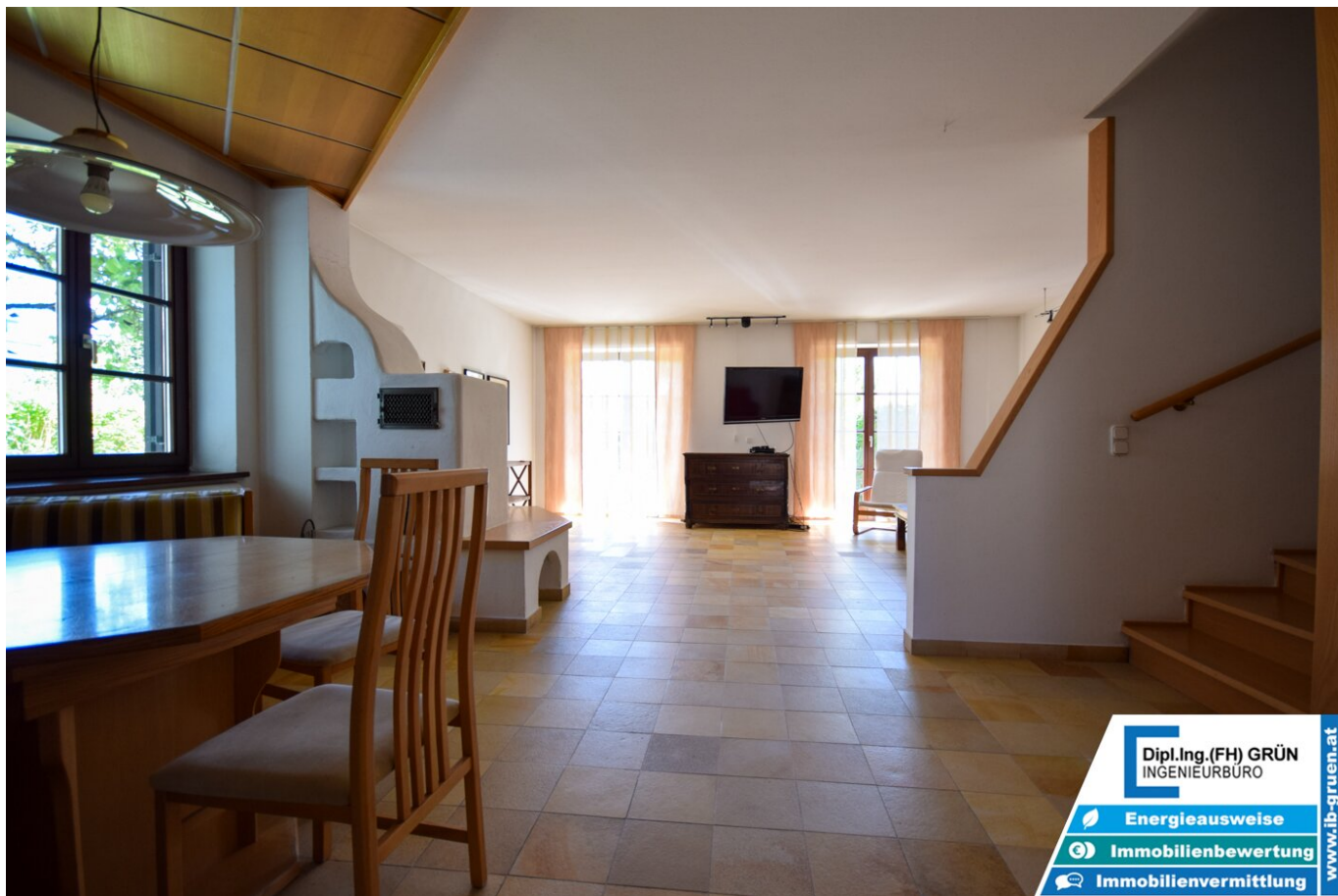


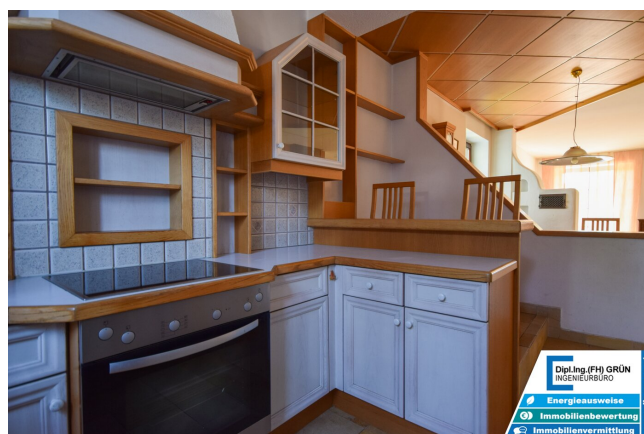
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

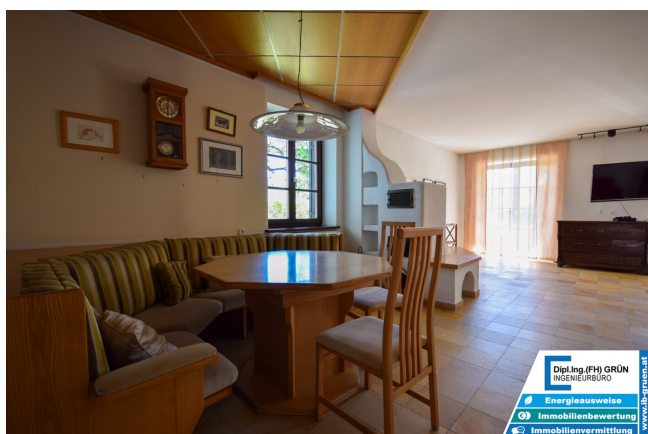




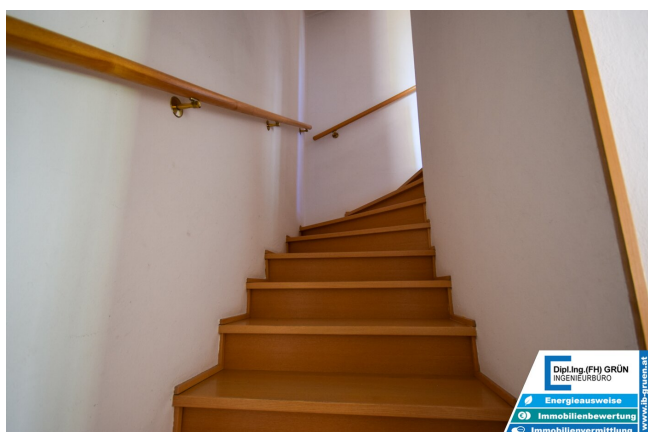
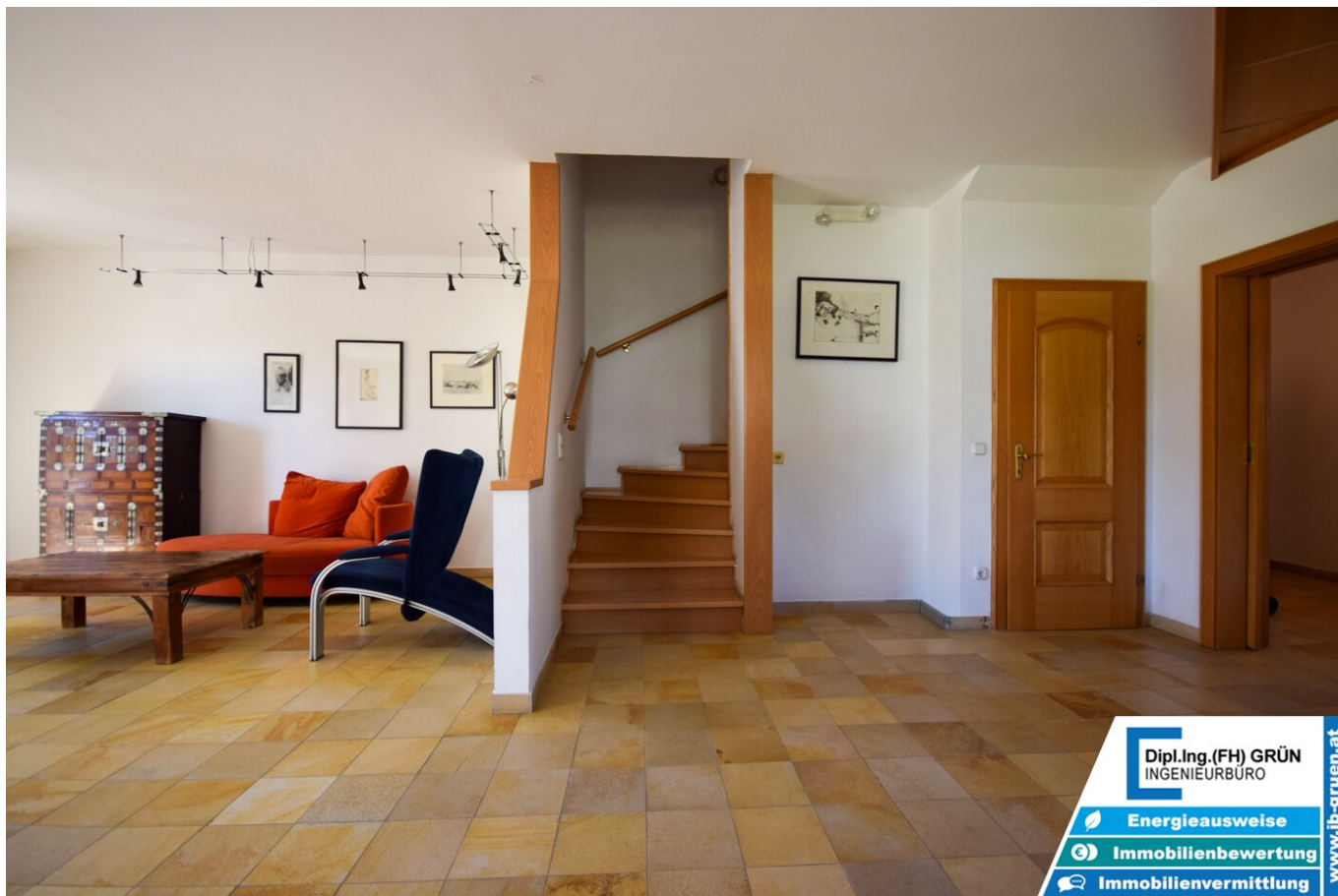


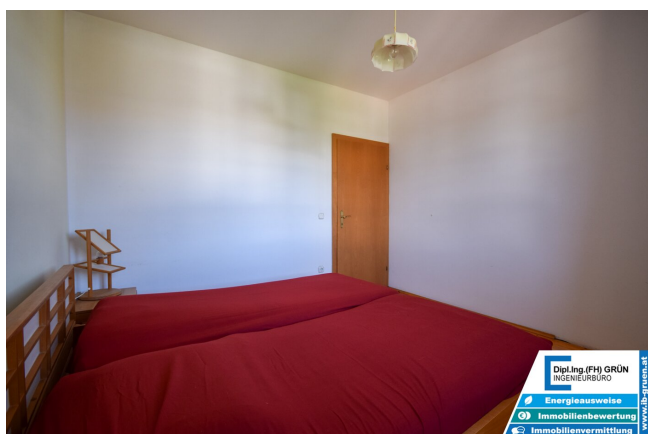


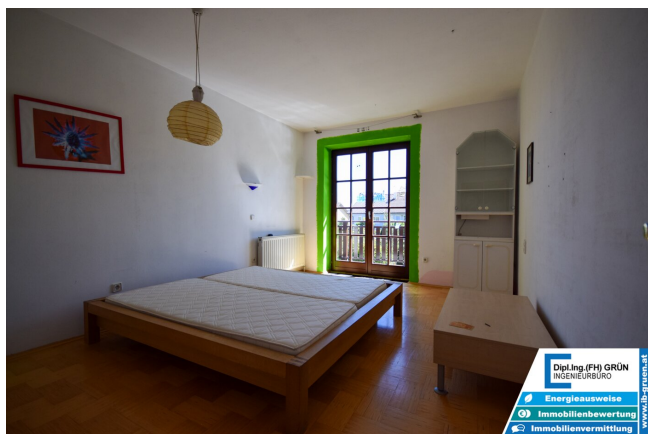




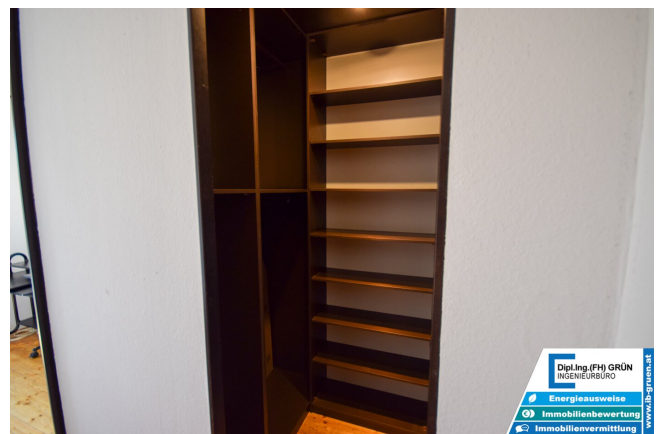
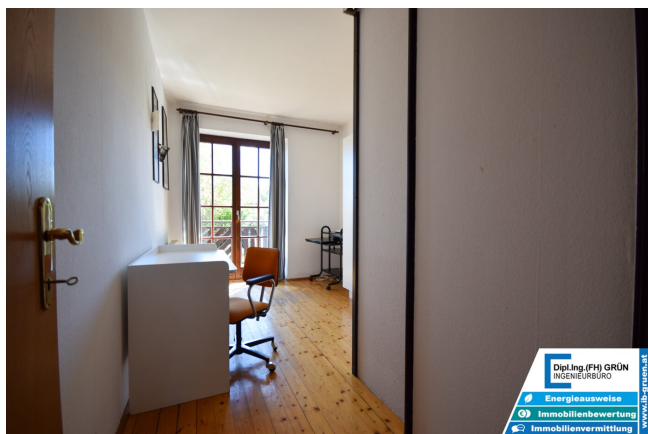


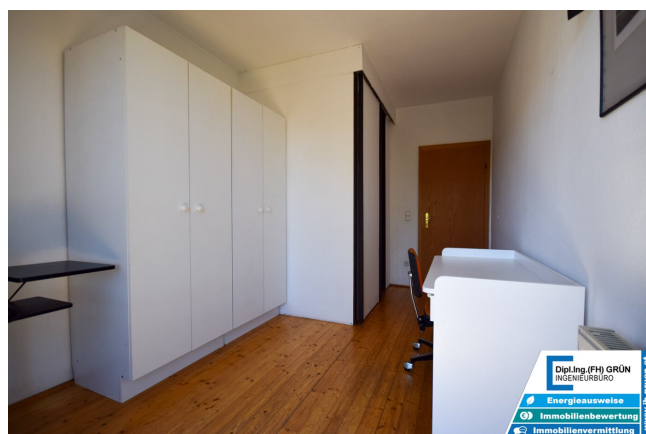




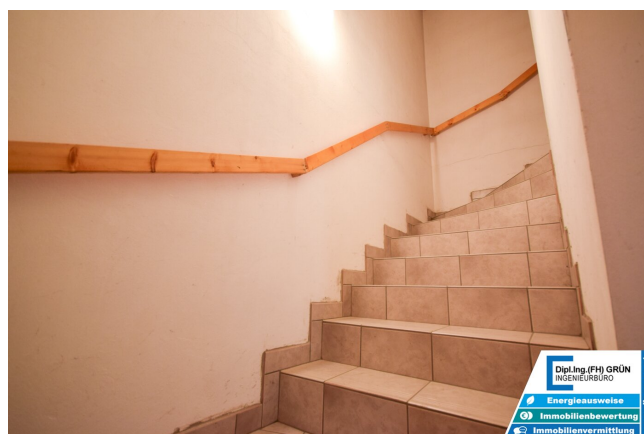
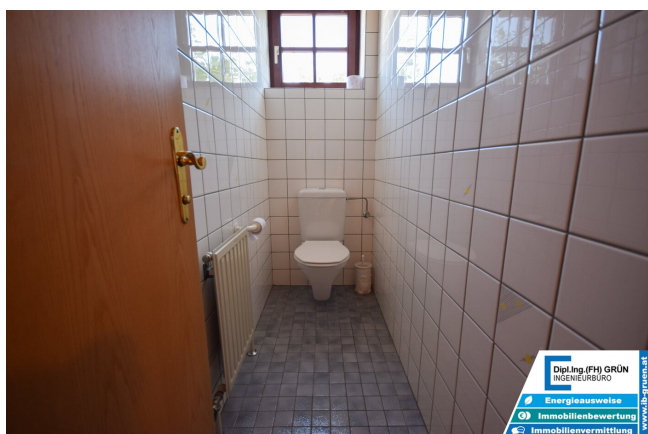


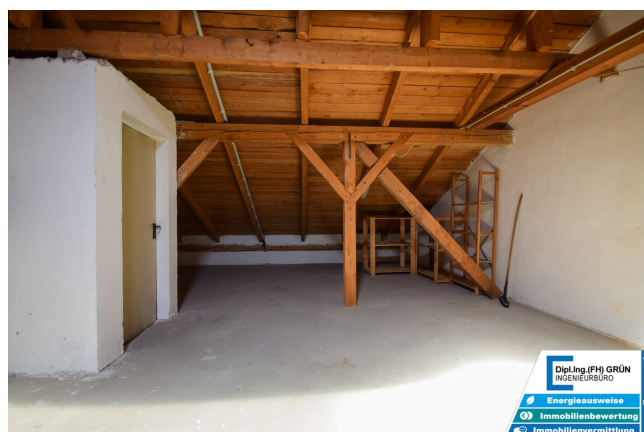


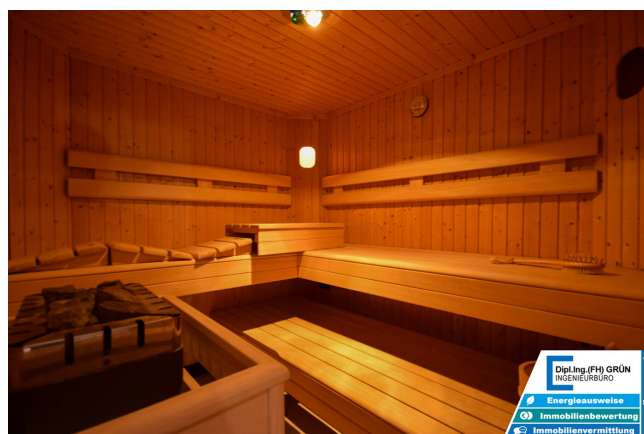
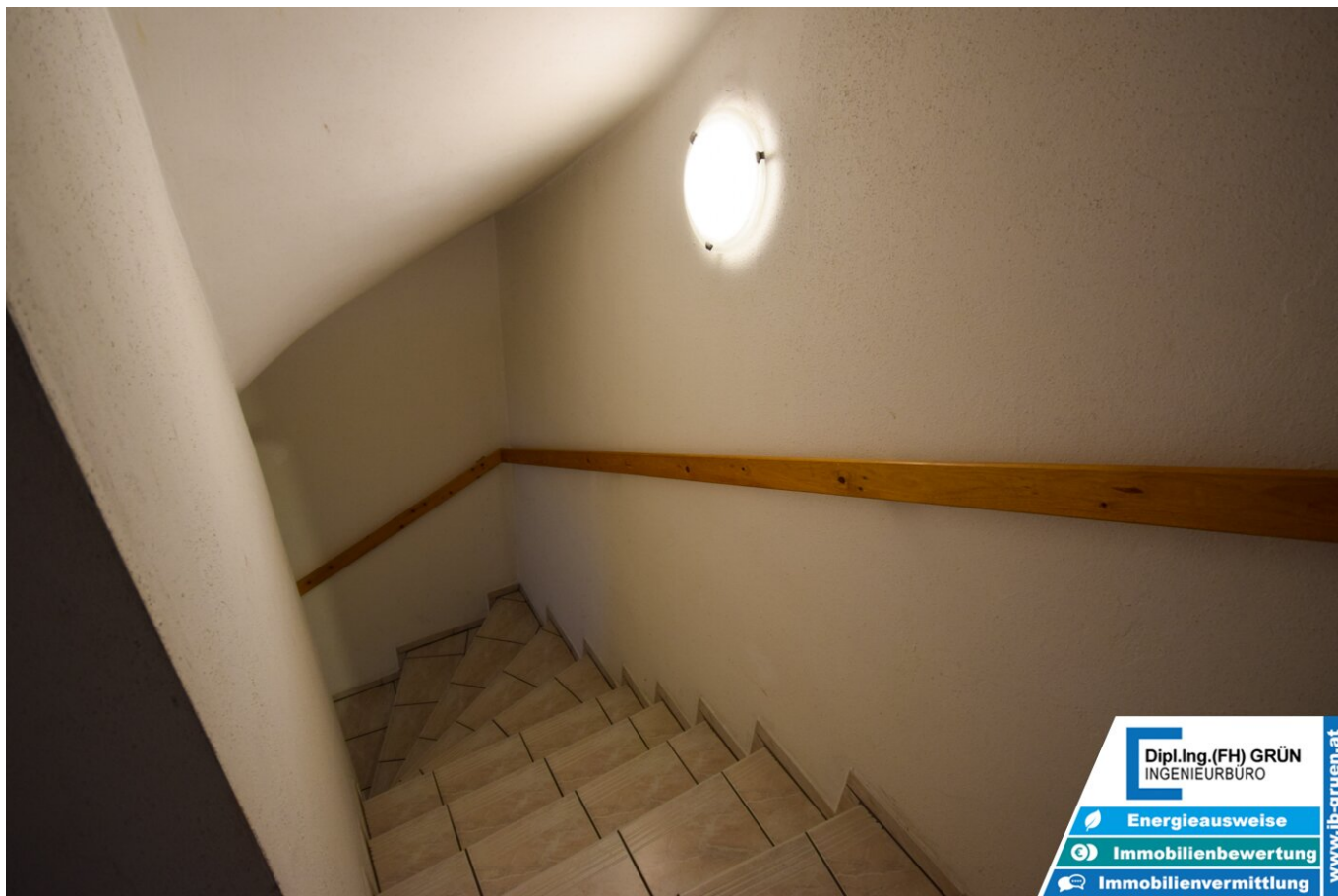


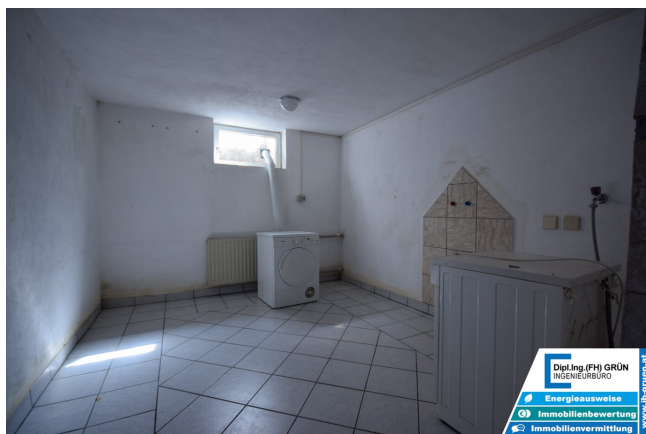


















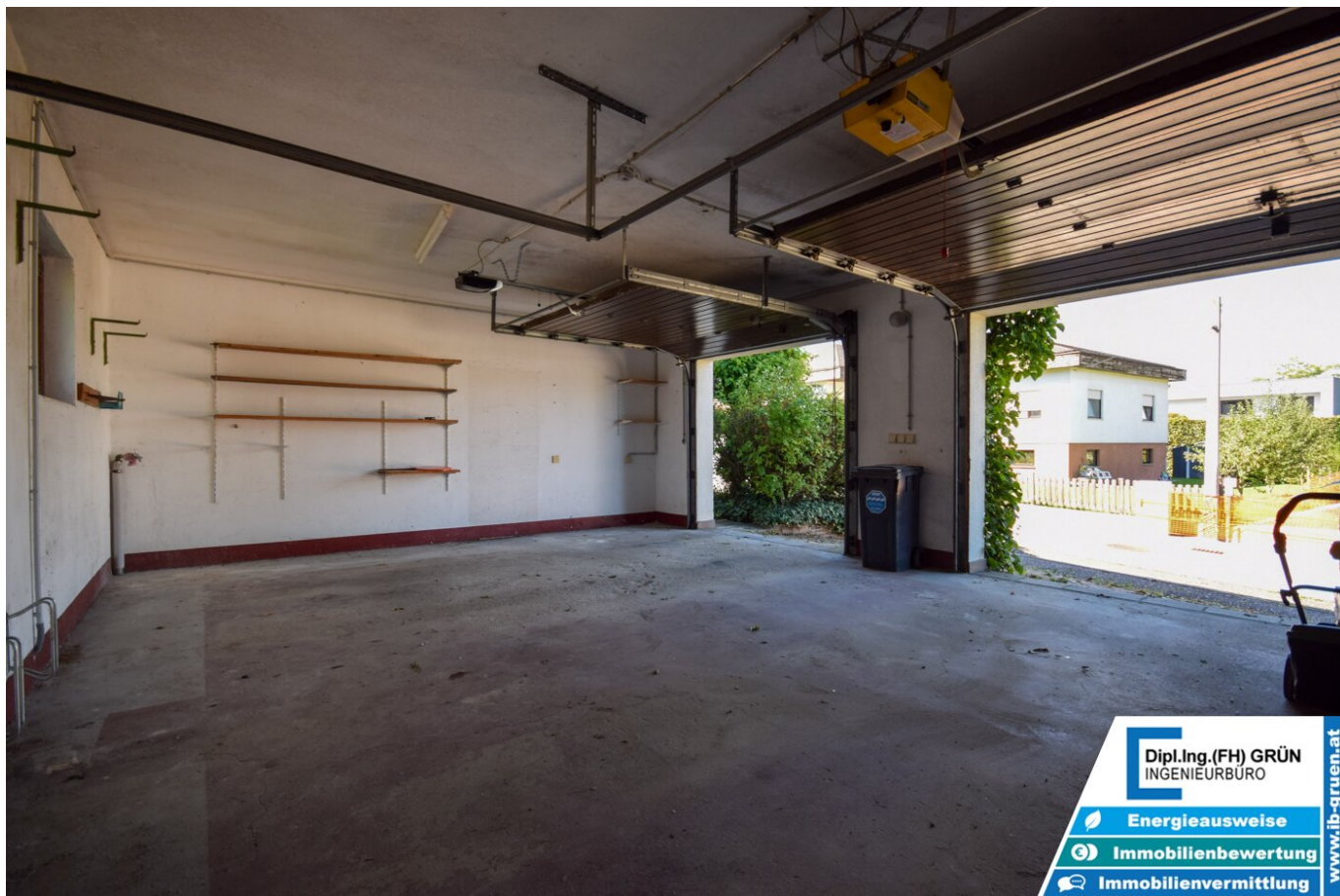


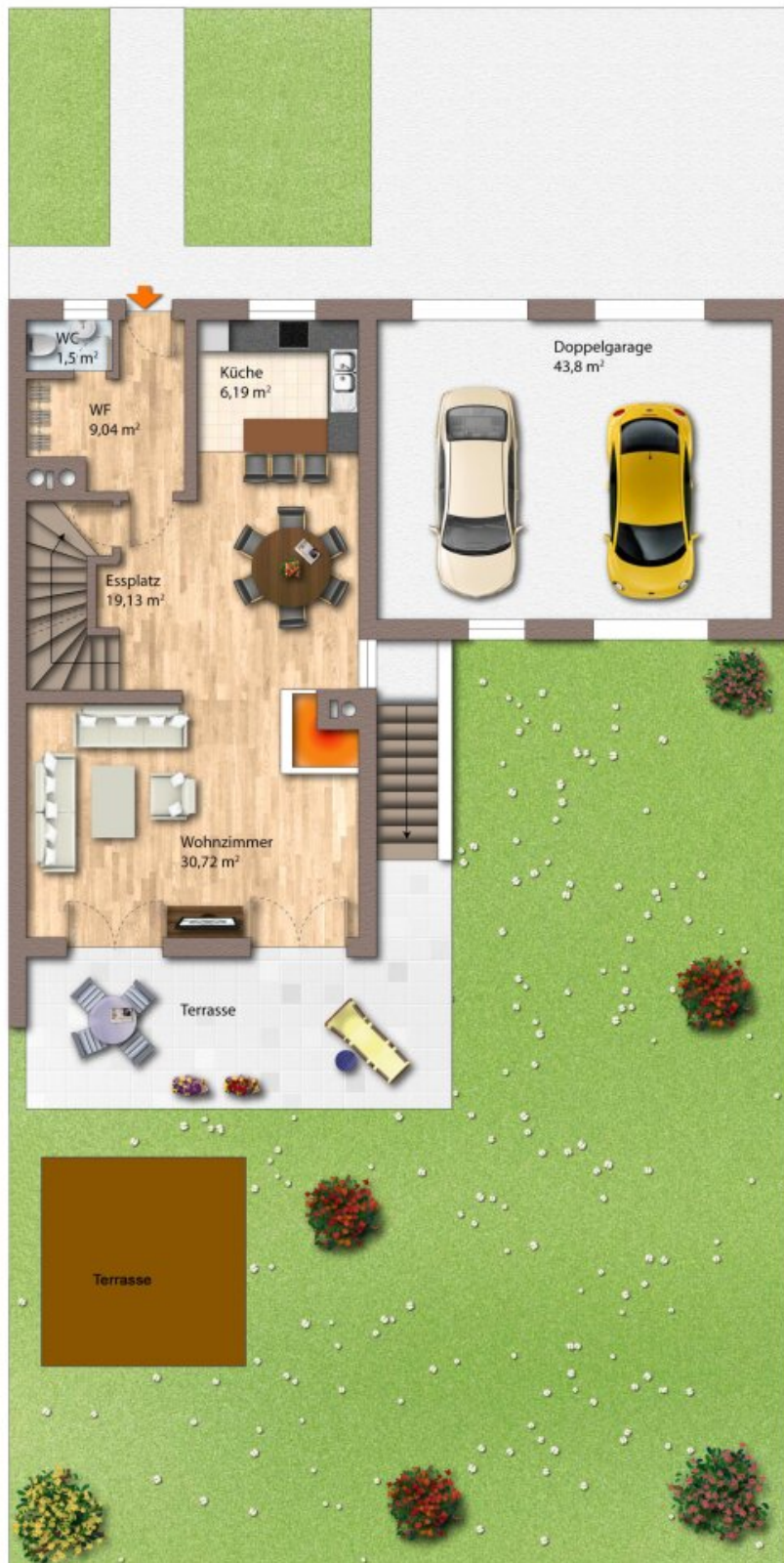




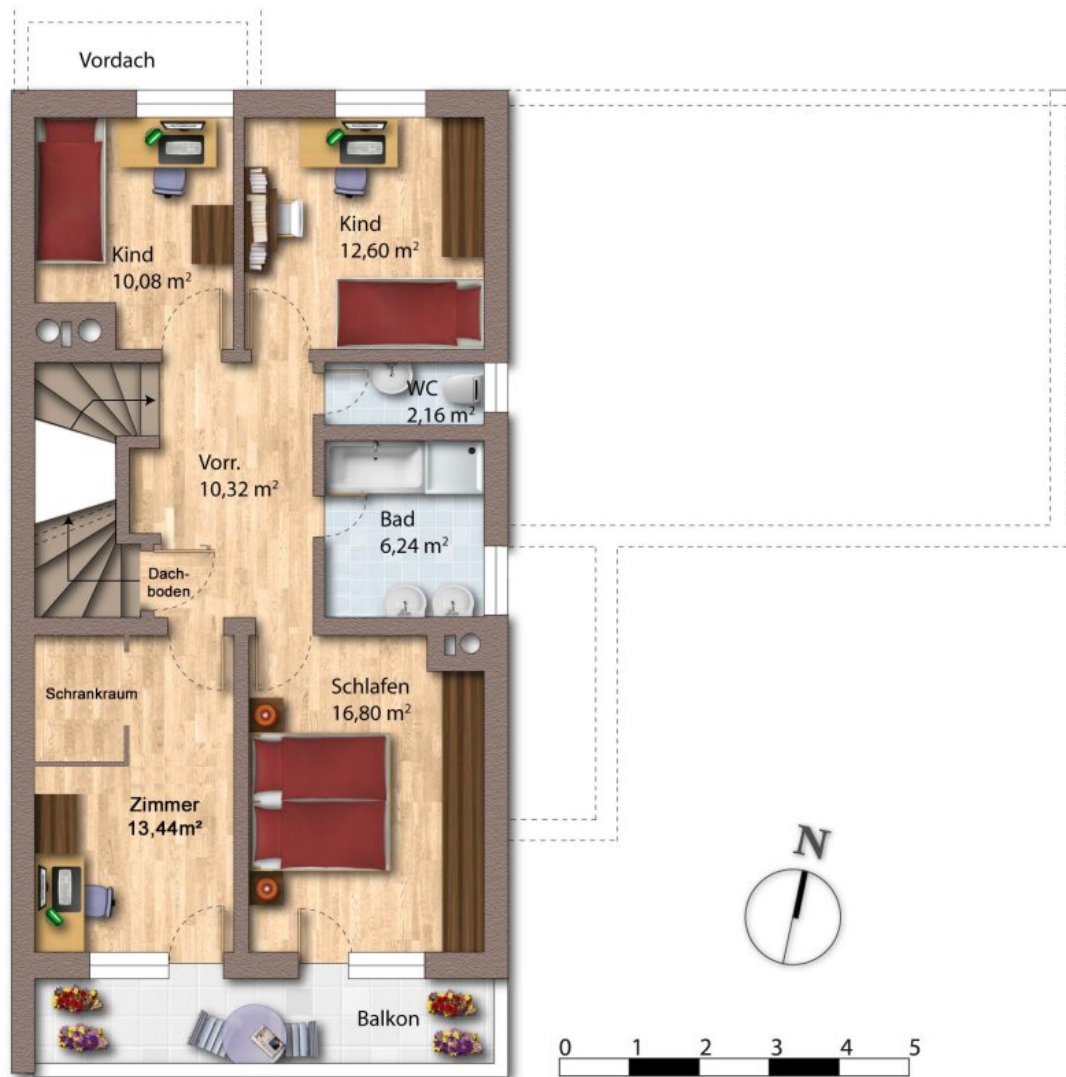




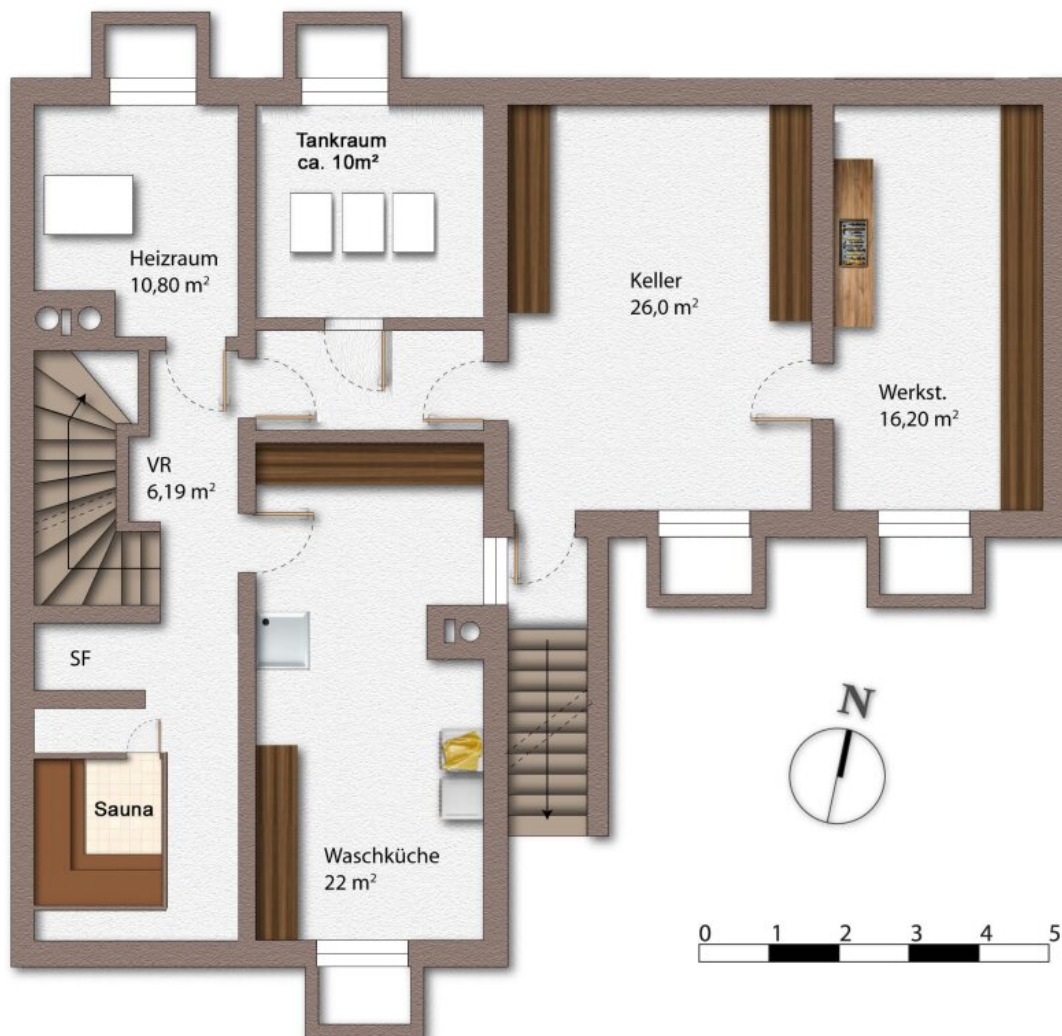




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Modern gestaltete, gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, gewachsener Siedlungslage – ideal für alle, die viel Platz im Haus und einen für eine Doppelhaushälfte **außergewöhnlich großen Garten** schätzen.

Der **lichte, offene Wohn-/Essbereich** mit **offener Küche** bildet das Herzstück im Erdgeschoss; **viel Tageslicht, hochwertige Böden** und ein **ansehnlicher Kachelofen** sorgen für behagliche Wohnqualität.

Im **Obergeschoss** stehen **vier Zimmer** sowie **Bad und separates WC** zur Verfügung – hier wird klassisch über **Heizkörper** beheizt. **Die Zimmer auf der Gartenseite verfügen über einen südlich ausgerichteten Balkon** – perfekt für Sonne bis in die Abendstunden.

Das **Erdgeschoss** verfügt über **Fußbodenheizung**; zusätzlich liefert der **Kachelofen** wohlige Wärme. Die **Ölheizung** gilt als **robust** und wurde **frisch serviciert** – das Haus präsentiert sich insgesamt in einem **sehr gepflegten, guten Zustand**.

Ein besonderes Plus ist der **Vollkeller** mit **über ca. 107 m² Fläche** (inkl. Keller unter der Doppelgarage).

Hier finden sich eine moderne **Sauna und eine zusätzliche Dusche**, viel Lagerraum sowie eine **direkte Außenstiege** in den Garten – praktisch nach dem Saunagang oder für Hobby & Handwerk.

Die **große Doppelgarage** bietet reichlich Platz; **ein Zugang in den Garten** ist über die Garage möglich.

Das **Dachgeschoss** ist bei Bedarf **weiter ausbaubar**; der **Dachstuhl** wurde bereits als **Kaltdach** ausgeführt, und das **Stiegenhaus** führt **ohne Klappleiter** bis ganz nach oben – ideale Voraussetzungen für zusätzliches Potenzial.

Draußen überzeugt der **wunderbar große, eingewachsene Garten** mit **altem Baum- und Strauchbestand**. Auf der **schönen Terrasse** genießen Sie Sonnenstunden; eine **neuwertige elektrische Markise** spendet Schatten. Am **Kamin-Grillplatz** wird der Sommerabend zum Highlight. Die **Nachbarschaft** gilt als **angenehm** und trägt zum entspannten Wohnen bei.

Auf einen Blick

- Doppelhaushälfte in **ruhiger Siedlungslage**

- **Sehr heller, offener Wohn-/Essbereich** im EG mit **viel Tageslicht** und **offener Küche**
- **Außergewöhnlich großes Grundstück ? großer Garten**
- **EG:** Fußbodenheizung + **Kachelofen**, hochwertige Böden
- **OG:** 4 Zimmer, **Bad** und **WC**, Beheizung über **Heizkörper**; **Balkon auf der Gartenseite, südlich ausgerichtet**
- **Robuste Ölheizung, frisch serviciert**
- **Vollkeller** mit > **ca. 107 m²** (inkl. Keller unter der Doppelgarage)
- **Sauna & Dusche** im Keller, **Außenstiege** vom Garten direkt in den Keller
- **Große Doppelgarage**, Gartenzugang durch die Garage
- **Terrasse** mit **elektrischer Markise** (neuwertig) und **Kamin-Grillplatz**
- **DG ausbaufähig, Kaltdach**, Stiegenhaus bis ins DG (keine Klappleiter)
- **Gepflegter Gesamtzustand, angenehme Nachbarschaft**

Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap