

## Eigenheim im EG St. Marien - Haus 2



**Objektnummer: 4417/697**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilien treuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Lavendelweg                       |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4502 St. Marien                   |
| Baujahr:                      | 2025                              |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 89,87 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 2                                 |
| Garten:                       | 187,32 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A+ 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                           |

## Ihr Ansprechpartner

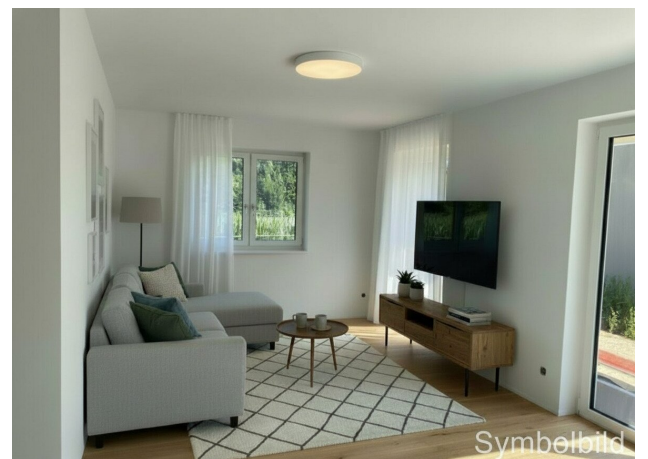


### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

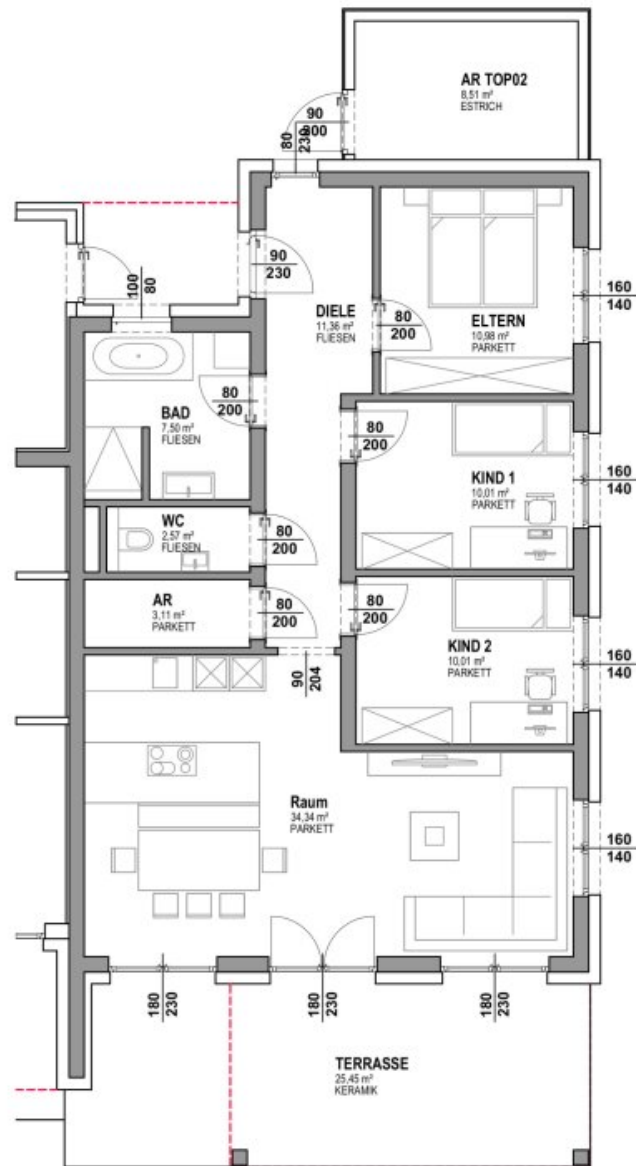
H +43 664 88168078

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

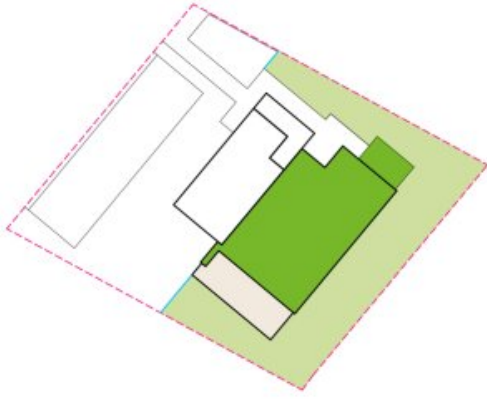


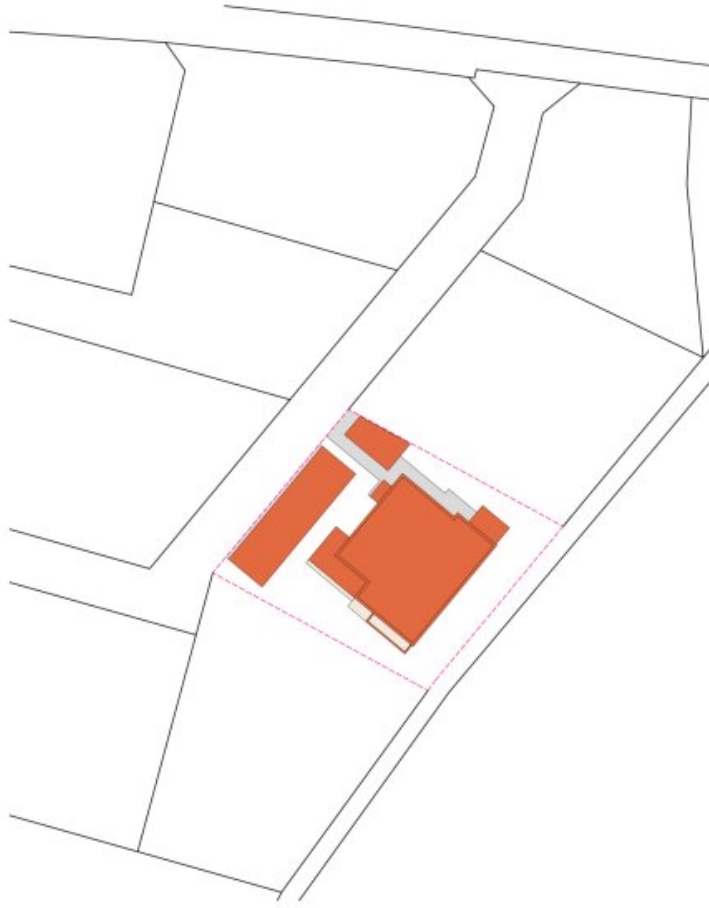






**GARTEN TOP02**  
187.32 m²  
GRÜNFLÄCHE





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Gartenwohnung in der idyllischen Gemeinde St. Marien, Oberösterreich. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch einen Rückzugsort, der durch seine großzügige Gestaltung und die ruhige Lage besticht.

Mit einer Wohnfläche von 89,87 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder all jene, die viel Platz zum Wohnen und Entspannen suchen. Der Erstbezug ermöglicht Ihnen, diese Wohnung ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und sich sofort wohlfühlen.

Ein Highlight dieser Gartenwohnung ist der bezaubernde Garten, der Ihnen nicht nur einen persönlichen Außenbereich bietet, sondern auch die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu verbringen und das Leben im Freien zu zelebrieren. Genießen Sie den Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ruhe und Entspannung vermittelt.

Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, sowie den eleganten Mix aus Fliesen und Parkett, der den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre verleiht. Das großzügige Badezimmer mit Fenster bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Zusätzlich zu den zwei Stellplätzen, die Ihnen zur Verfügung stehen, ist die Verkehrsanbindung optimal. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, was Ihnen eine flexible Mobilität garantiert.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenfalls erstklassig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Supermärkte und Bäckereien, die Ihnen den Alltag erleichtern und die Lebensqualität erhöhen. Hier wohnen Sie in einer lebenswerten Umgebung, die sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur bietet.

Der Kaufpreis von 405.000,00 € für diese herausragende Gartenwohnung ist nicht nur ein faires Angebot, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen zu lassen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### 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