

**Nutzen Sie die Chance - Ihr Eigenheim schlüsselfertig !  
155 m2 und Garage**



**Objektnummer: 8202**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4782 St. Florian am Inn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Mader

4immobilien GmbH  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

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



4



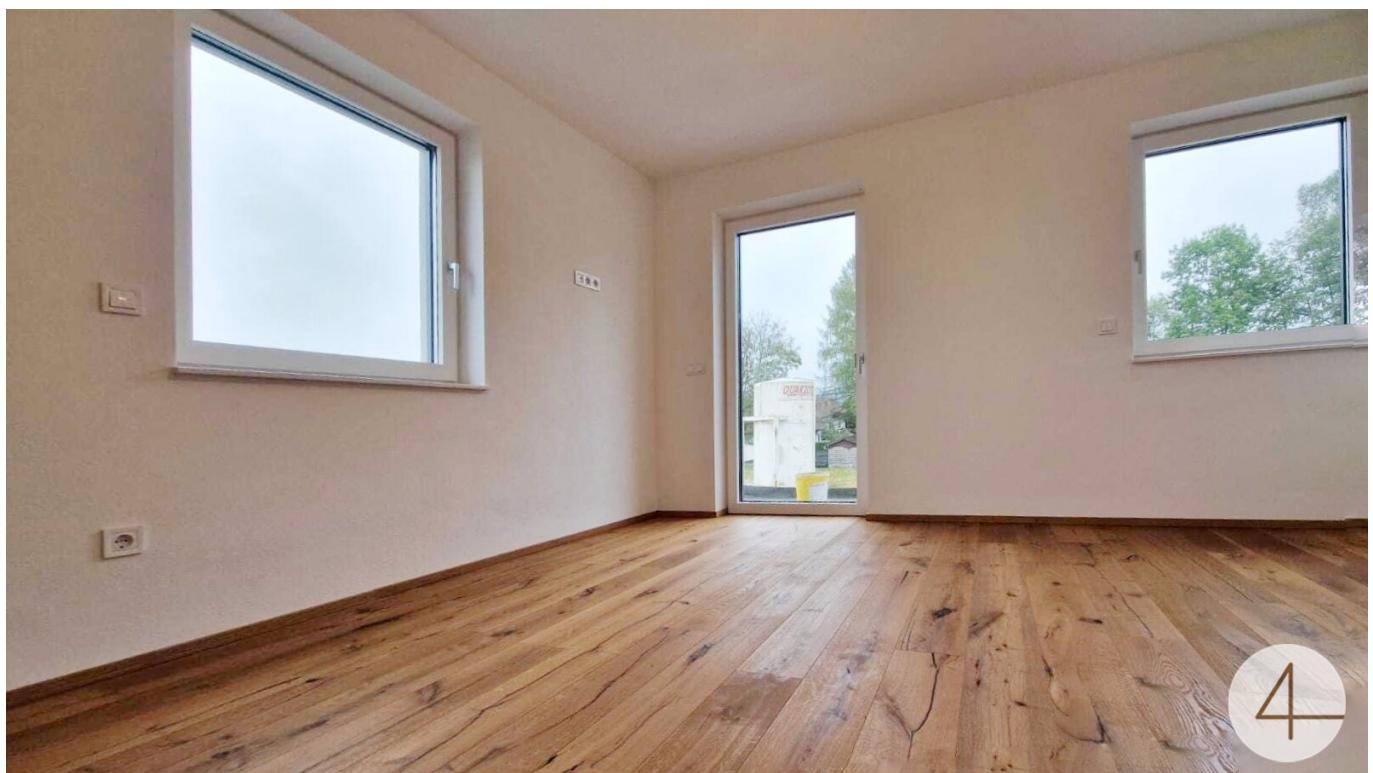
4



4







4

## Objektbeschreibung

**Haus A, jetzt Aktion Schlüsselfertig um 428.000 Euro , dafür bekommen Sie 155 m2 , Bezugsfertig Dezember 2026 bis März 2027**

**Haus B, jetzt Aktion Schlüsselfertig um 428.000 Euro , dafür bekommen Sie 155 m2 , Bezugsfertig Dezember 2026**

- Neubau Doppelhaushälfte mit Garten sonniger Ruhelage - perfekt für Ihre Familie geeignet
- **Nutzfläche** rund **155 m2** und eine Garage 24 m2
- **Erdgeschoß:** Vorraum, Bad-WC , Küche, Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, Esszimmer, Gästezimmer, Technikraum und Abstellraum.
- **Obergeschoß:** Vorraum, Badezimmer, 4 Schlafzimmer
- Austria Email - Luftwärmepumpe
- Fliesen und Eichenholzdiele
- elektrische Raffstores

Die Doppelhaushälfte bietet genügend Platz für Ihre Familie, mit 5 Schlafzimmern oder Büro, Abstellraum, offener Wohn- Ess-Küchenbereich und 2 Badezimmer mit WCs, so ist dieses Haus einfach perfekt für eine große Familie.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der große Wohn-Essbereich mit offener Küche als einladender Treffpunkt für Freunde und die ganze Familie.

Im Obergeschoss erwartet Sie das neue Elternschlafzimmer mit begehbaren Schrankraum, drei Kinderzimmer sowie ein schönes Bad Dusche WC

Beheizt wird dieses Ziegelmassivhaus mit einer energiesparenden Luftwärmepumpe und einer

Fußbodenheizung.

Das folgende wird erst gebaut!!!!

Am Nachbargrundstück können Sie sich ein Wunschhaus bestellen, bei Interesse bitte melden!

### Ausbauvariante 1

#### **Edel-Ziegel- Rohbau um 220.000 Euro**

- *Baubeginn:* März 2026
- *Baugenehmigung:* Der Einreichplan ist bereits genehmigt.
- *Fertigstellung des Rohbau:* Voraussichtlich in 2 bis 3 Monaten nach Baubeginn.

Dieser Rohbau mit einer Wohn-Fläche von ca.150 m<sup>2</sup> befindet sich in sonniger Ortsrandlage. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

#### **Details zur Bauausführung:**

- *Wandmaterial:* 25er Ziegel (auf Wunsch und gegen Aufpreis 50er Ziegel, Isolierung 18 cm)
- *Dachstuhl:* Pultdach
- *Dachboden:* Mit 30 cm Isolierung
- *Garage:* Ziegelgarage mit 24 m<sup>2</sup>

## **Versorgungsanschlüsse:**

- Alle Anschlüsse (Kanal, Wasser) sind bereits bezahlt.
- **Stromanschluss:** Noch nicht angeschlossen (Kosten: 3.900 Euro).
- **Zufahrtstraße wird der Gemeindebeitrag noch fällig!**

Nutzen Sie die Chance, in einer ruhigen und sonnigen Lage dieses Haus selber fertig zu bauen!

## **Ausbauvariante 2 : Fertigstellung ab 149.000 Euro, lassen Sie sich dazu ein Angebot machen ! Belagsfertig, Ohne Geländer, Fliesen Bodenbeläge etc.**

- Neubau Doppelhaushälfte mit Garten sonniger Ruhelage - perfekt für Ihre Familie geeignet
- **Nutzfläche** rund **155 m<sup>2</sup>** und eine Garage 24 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoß:** Vorraum, Bad-WC , Küche, Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, Esszimmer, Gästezimmer, Technikraum und Abstellraum.
- **Obergeschoß:** Vorraum, Badezimmer, 4 Schlafzimmer
- Austria Email - Luftwärmepumpe
- Fliesen und Eichenholzdiele
- elektrische Raffstores

Die Doppelhaushälfte bietet genügend Platz für Ihre Familie, mit 5 Schlafzimmern oder Büro, Abstellraum, offener Wohn- Ess-Küchenbereich und 2 Badezimmer mit WCs, so ist dieses Haus einfach perfekt für eine große Familie.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der große Wohn-Essbereich mit offener Küche als einladender Treffpunkt für Freunde und die ganze Familie.

Im Obergeschoss erwartet Sie das neue Elternschlafzimmer mit begehbaren Schrankraum, drei Kinderzimmer sowie ein schönes Bad Dusche WC

Beheizt wird dieses Ziegelmassivhaus mit einer energiesparenden Luftwärmepumpe und einer Fußbodenheizung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.