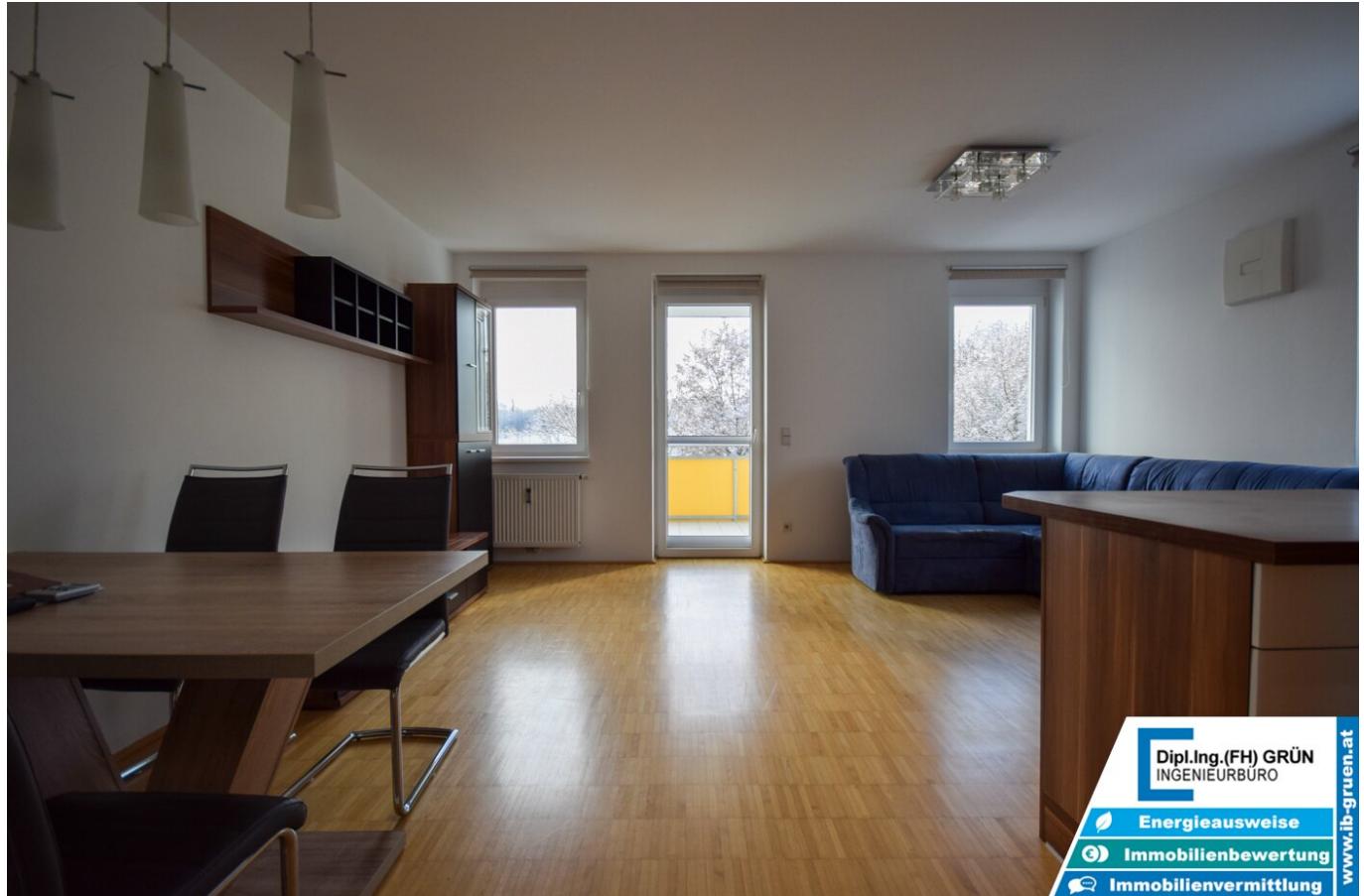


Ruhige 3-Zimmer-Wohnung am Ende einer Sackgasse – top für Familien!



Objektnummer: 7056/167

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 Sankt Marien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	236,81 €
Heizkosten:	115,60 €
USt.:	46,84 €
Provisionsangabe:	

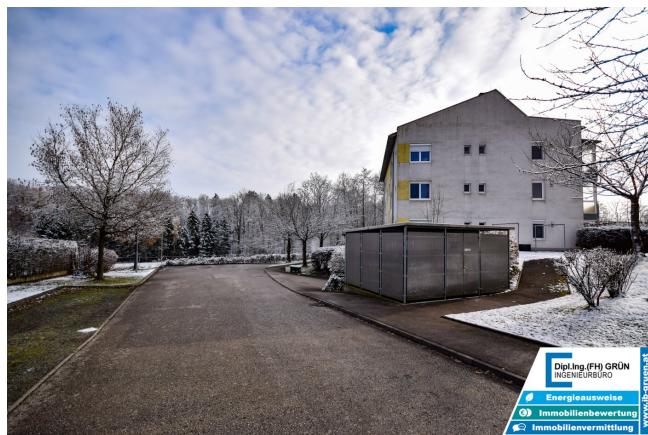
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

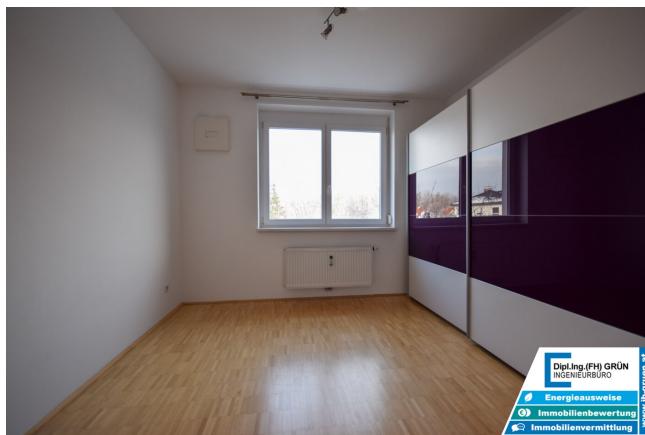
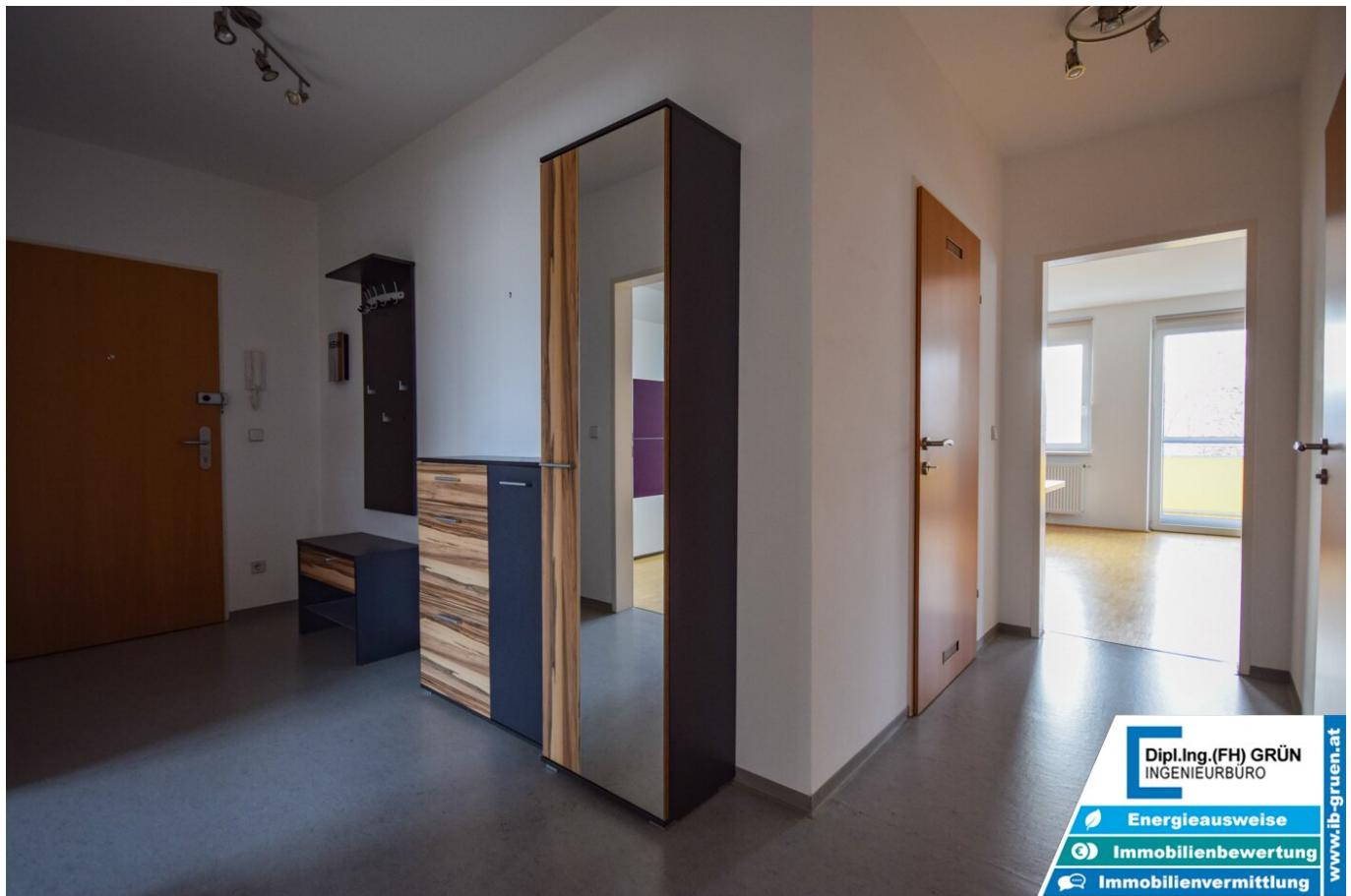
Ihr Ansprechpartner

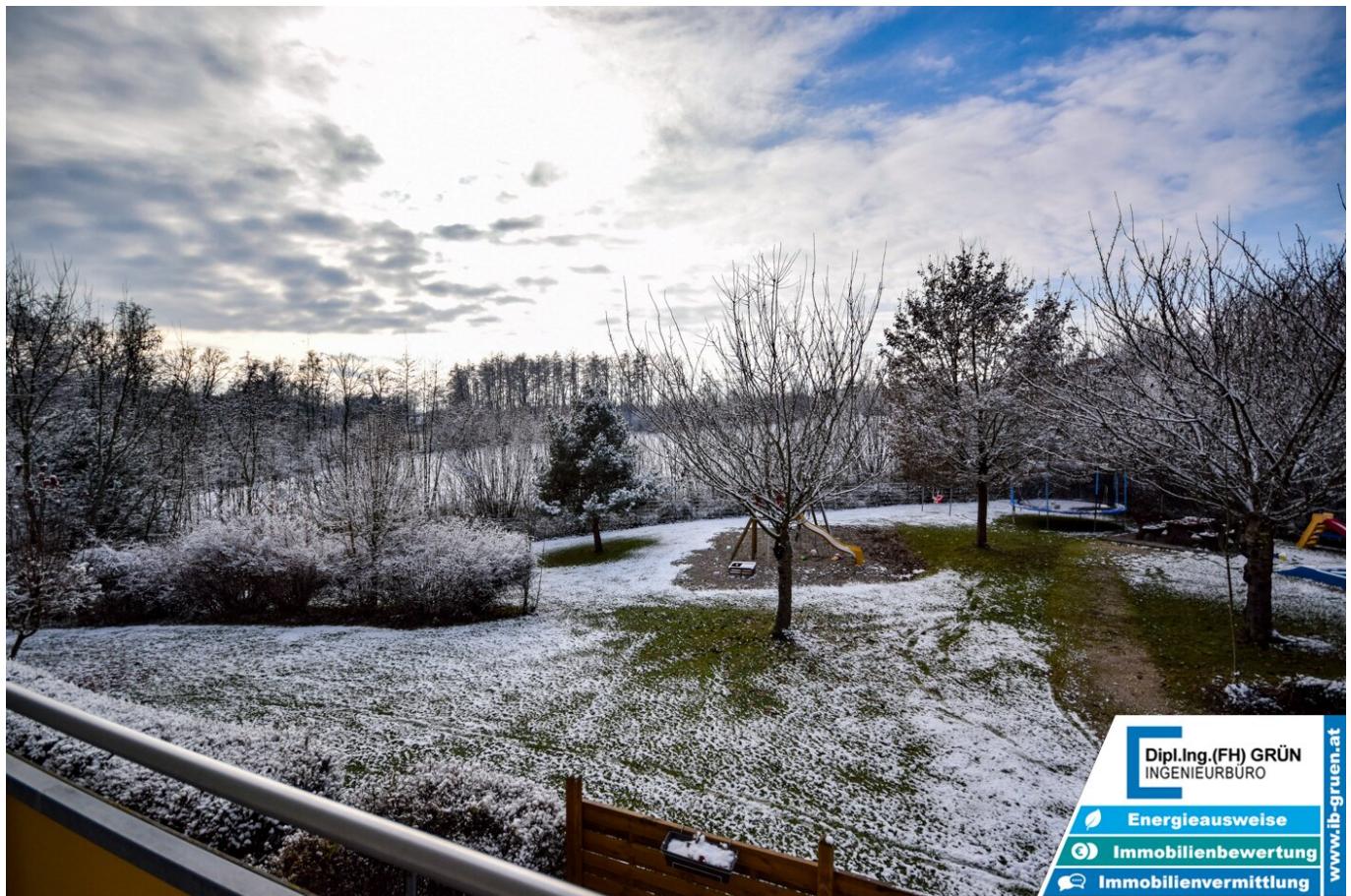


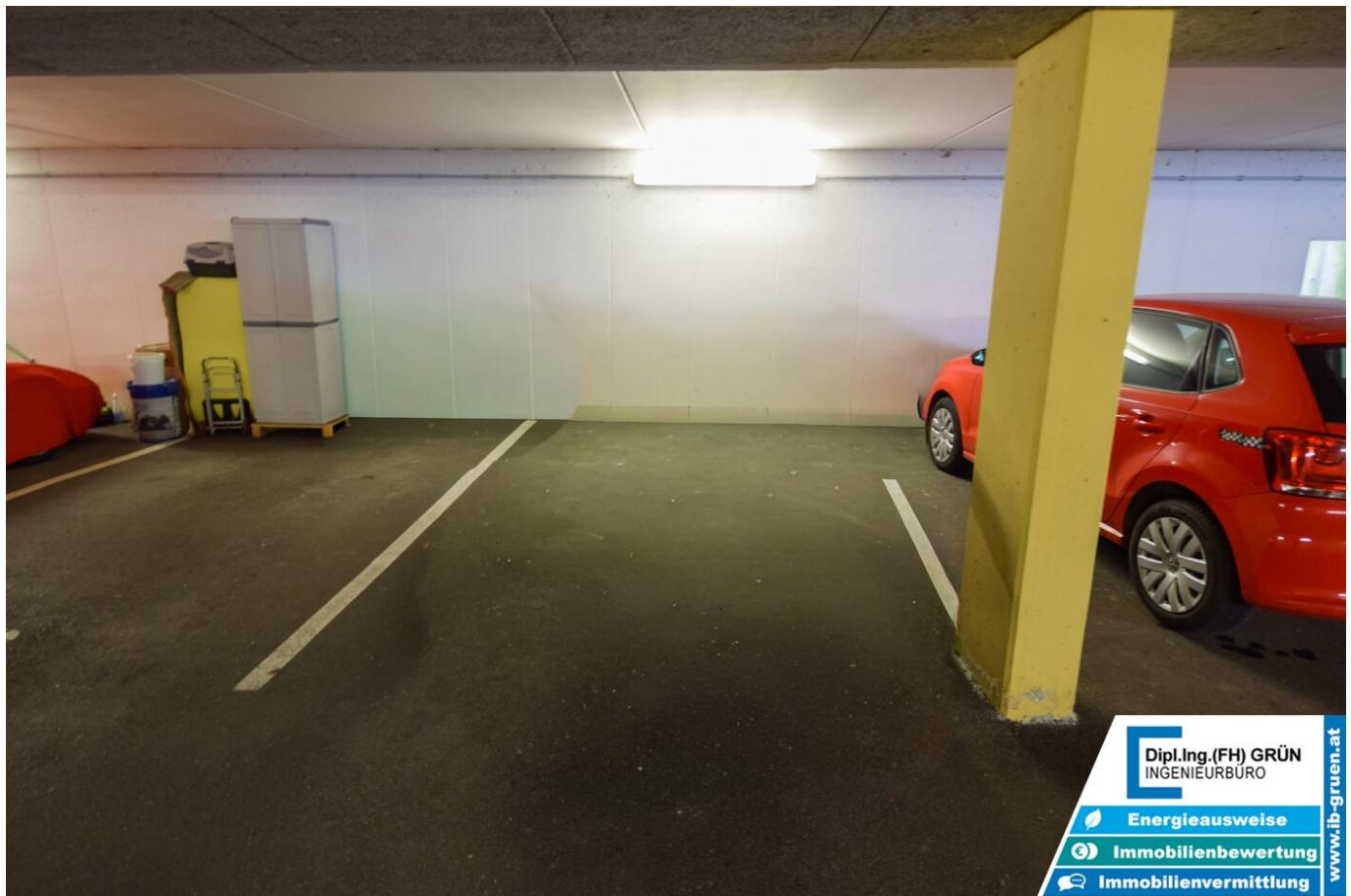
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45









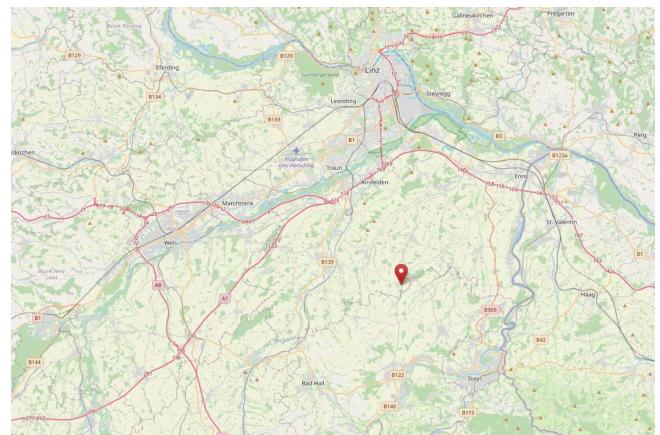
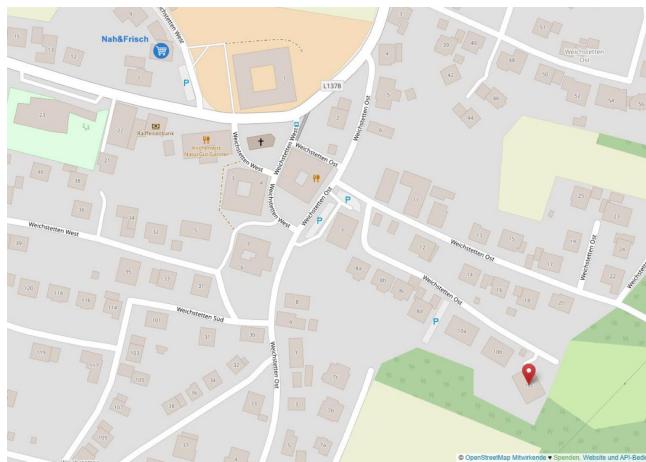
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



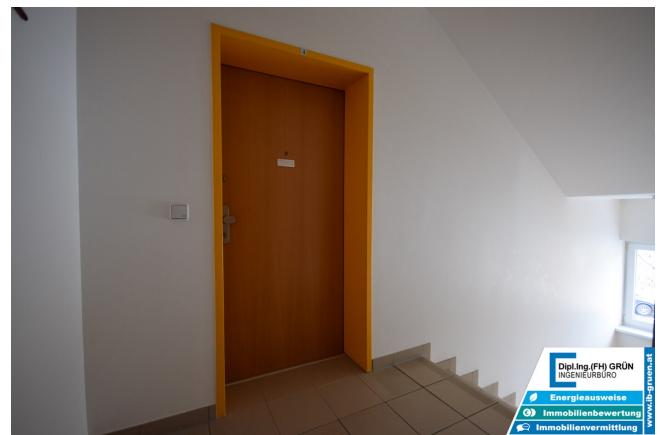
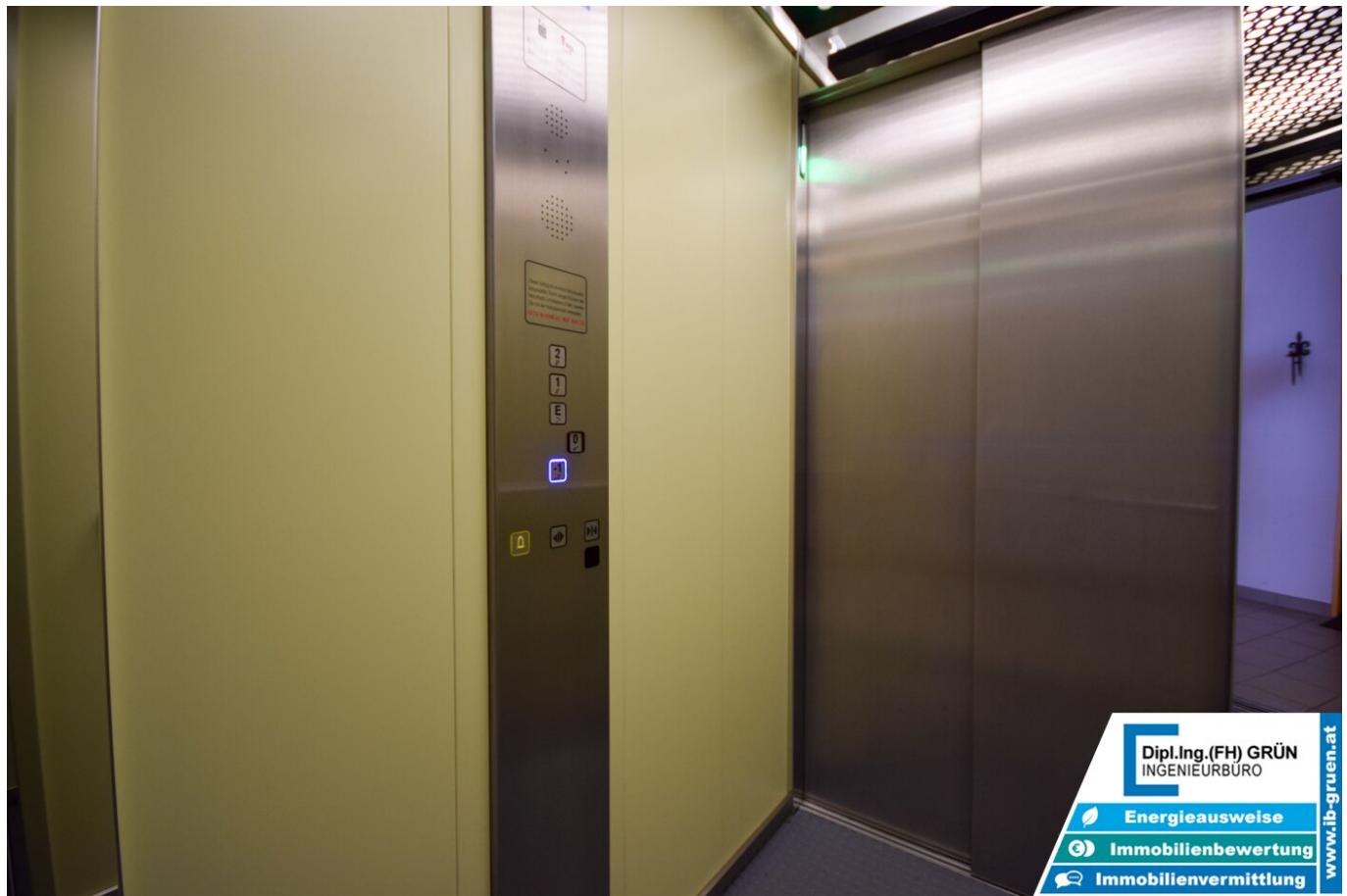
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

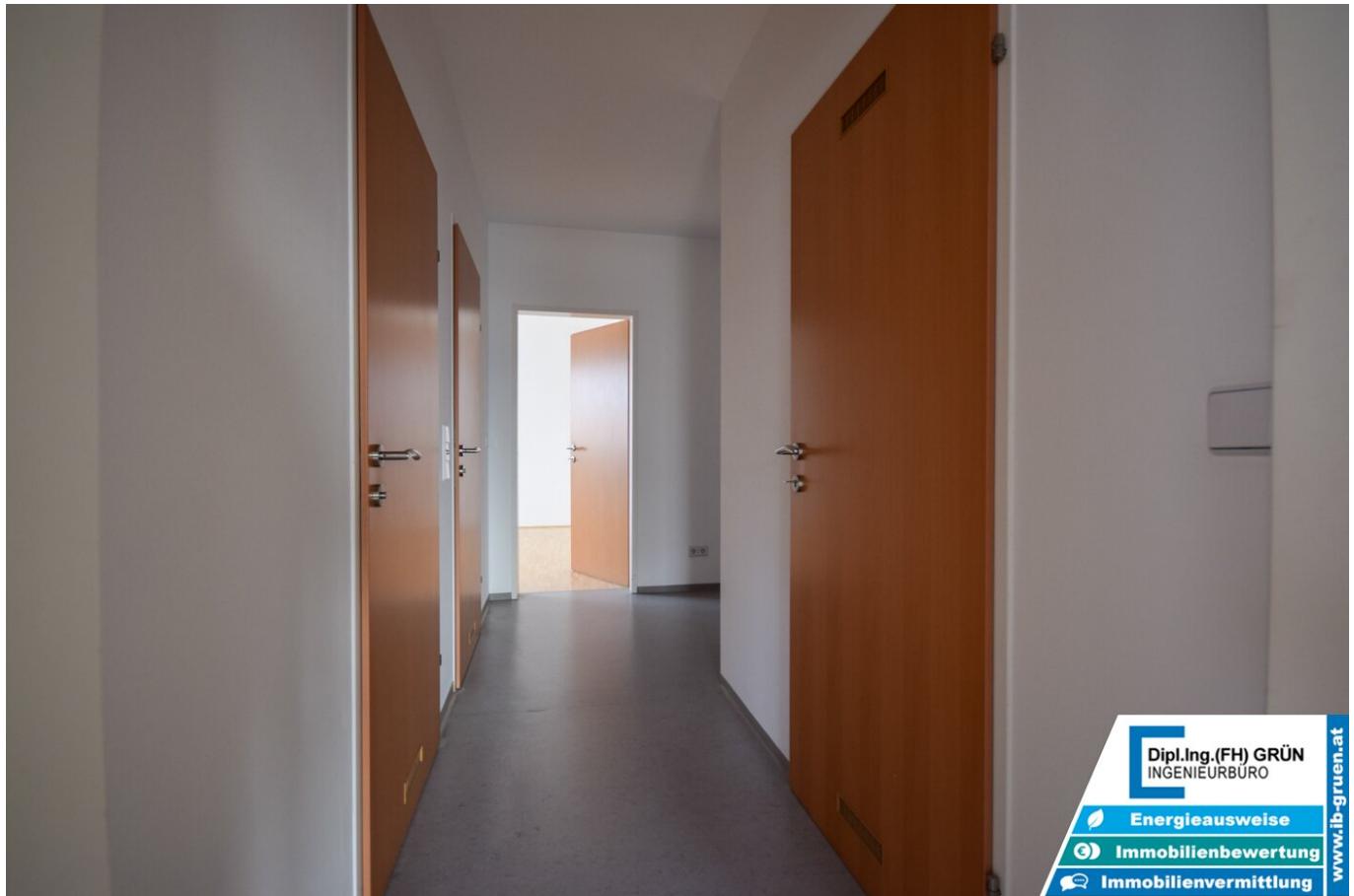


Grundriss Wohnung

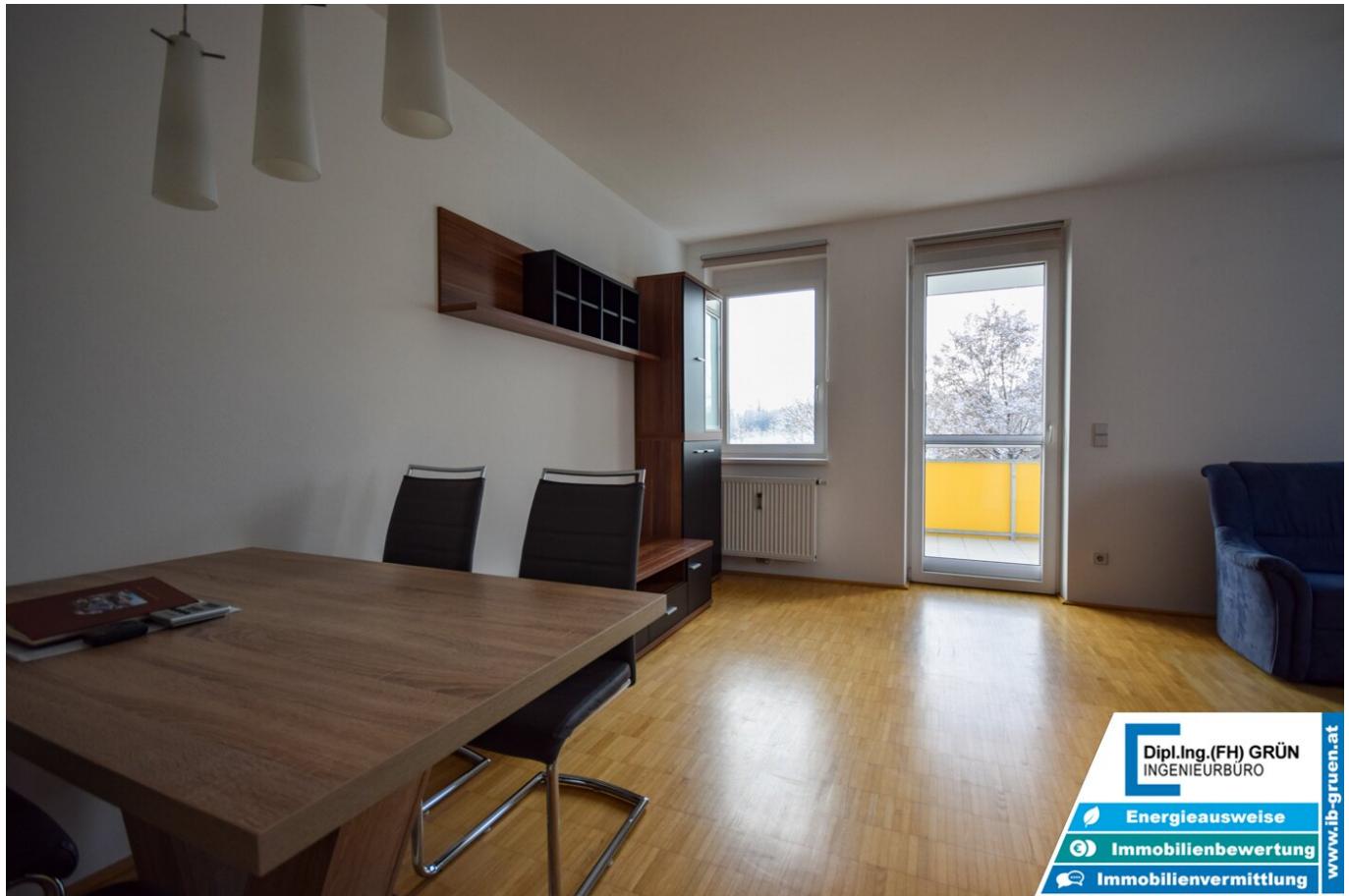


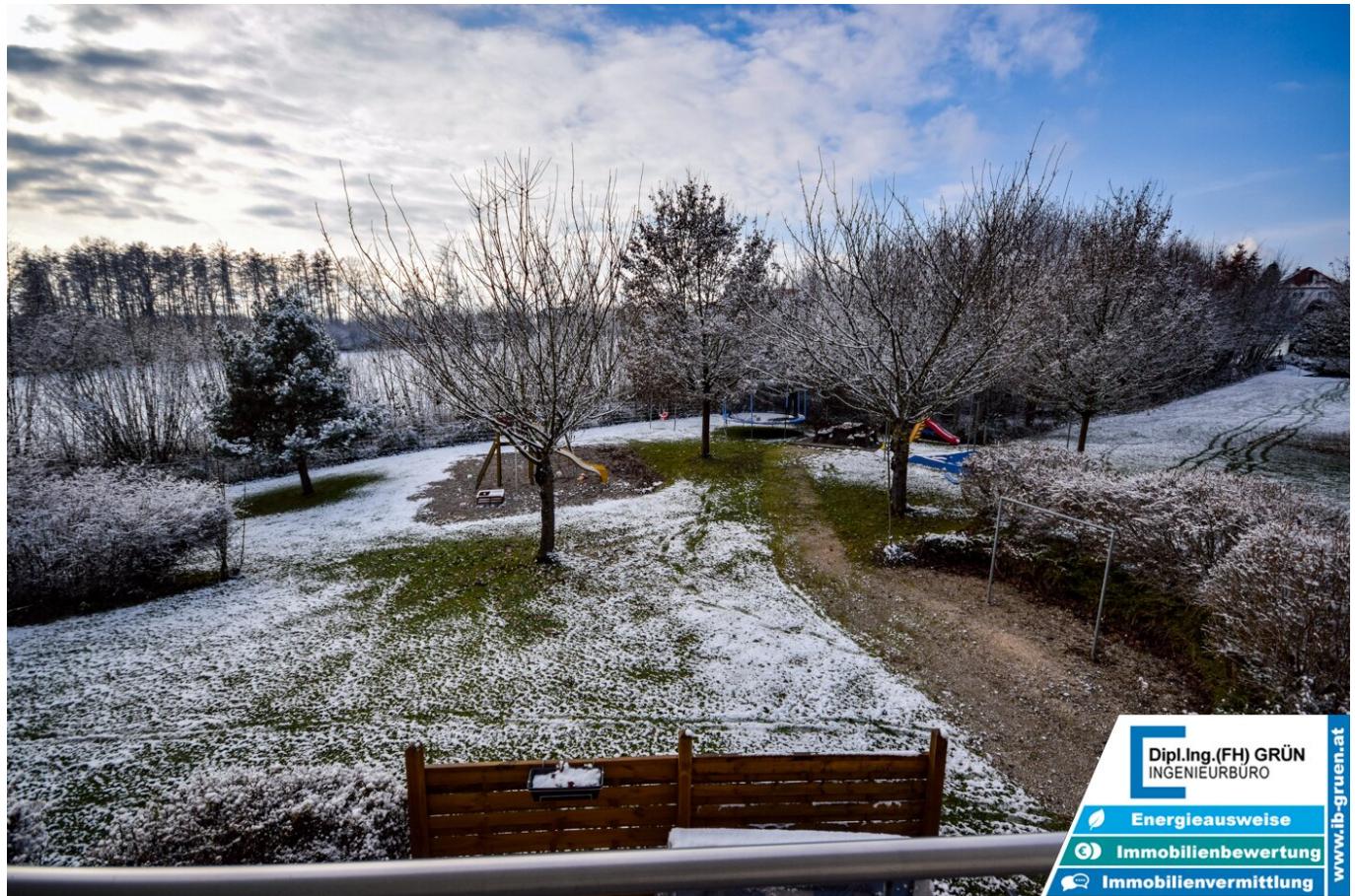




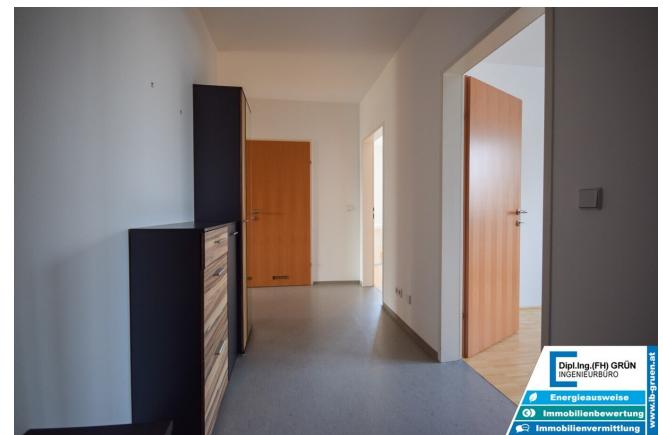




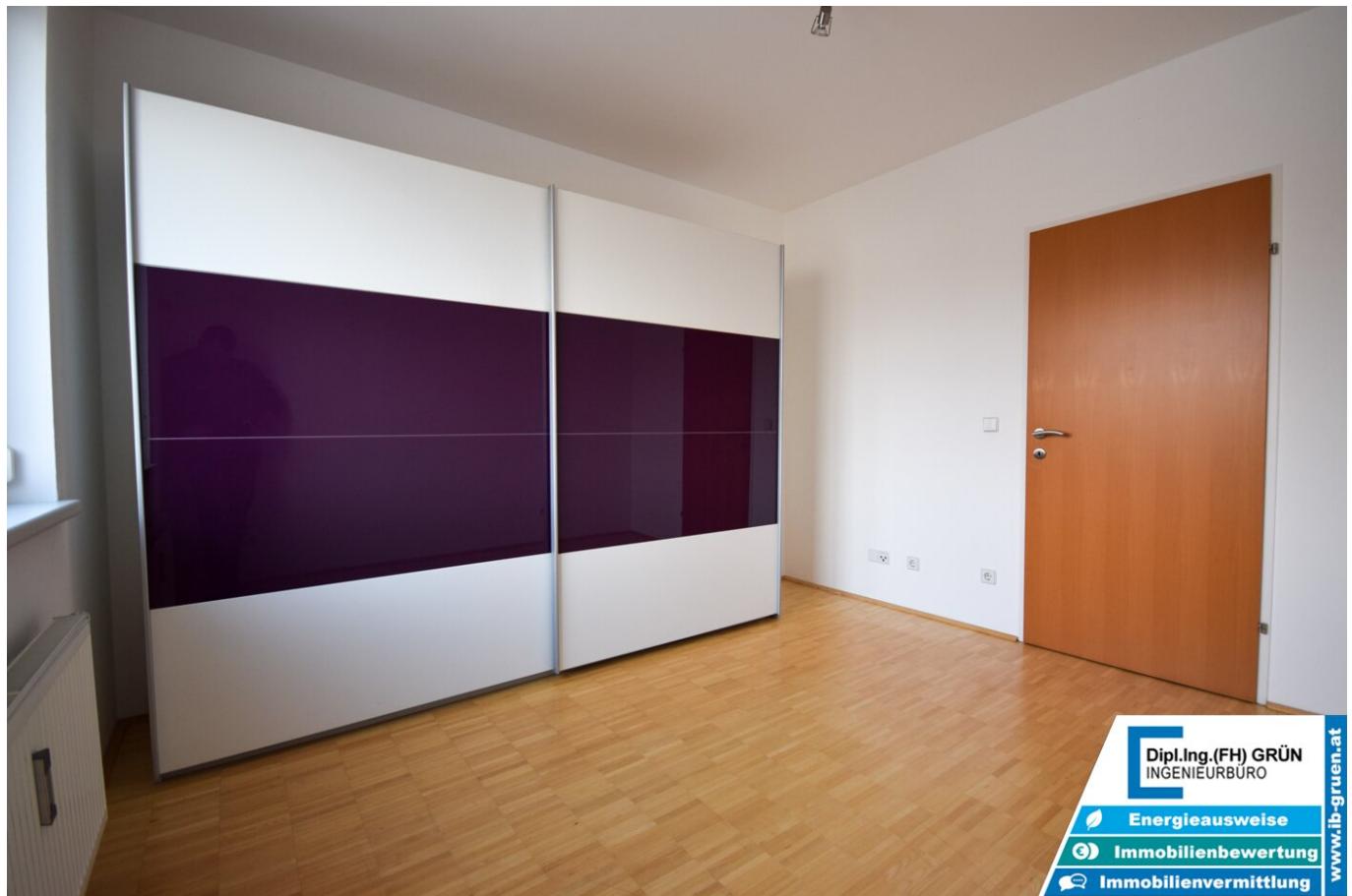


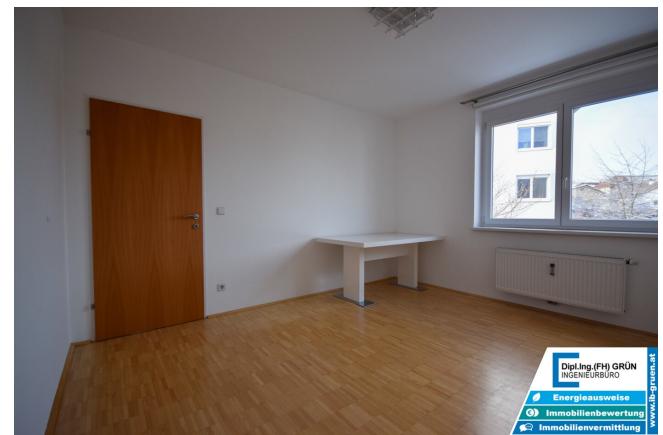
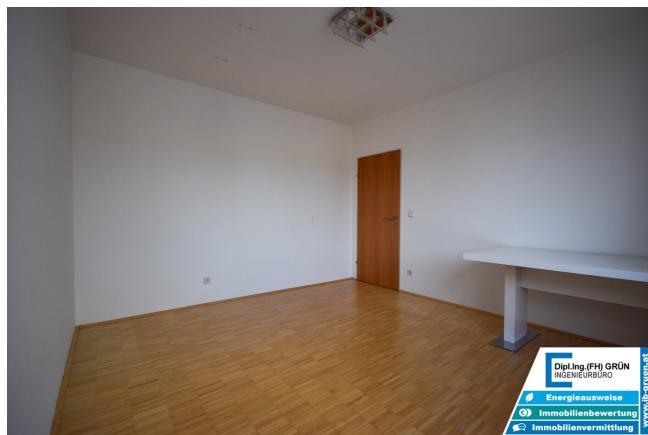
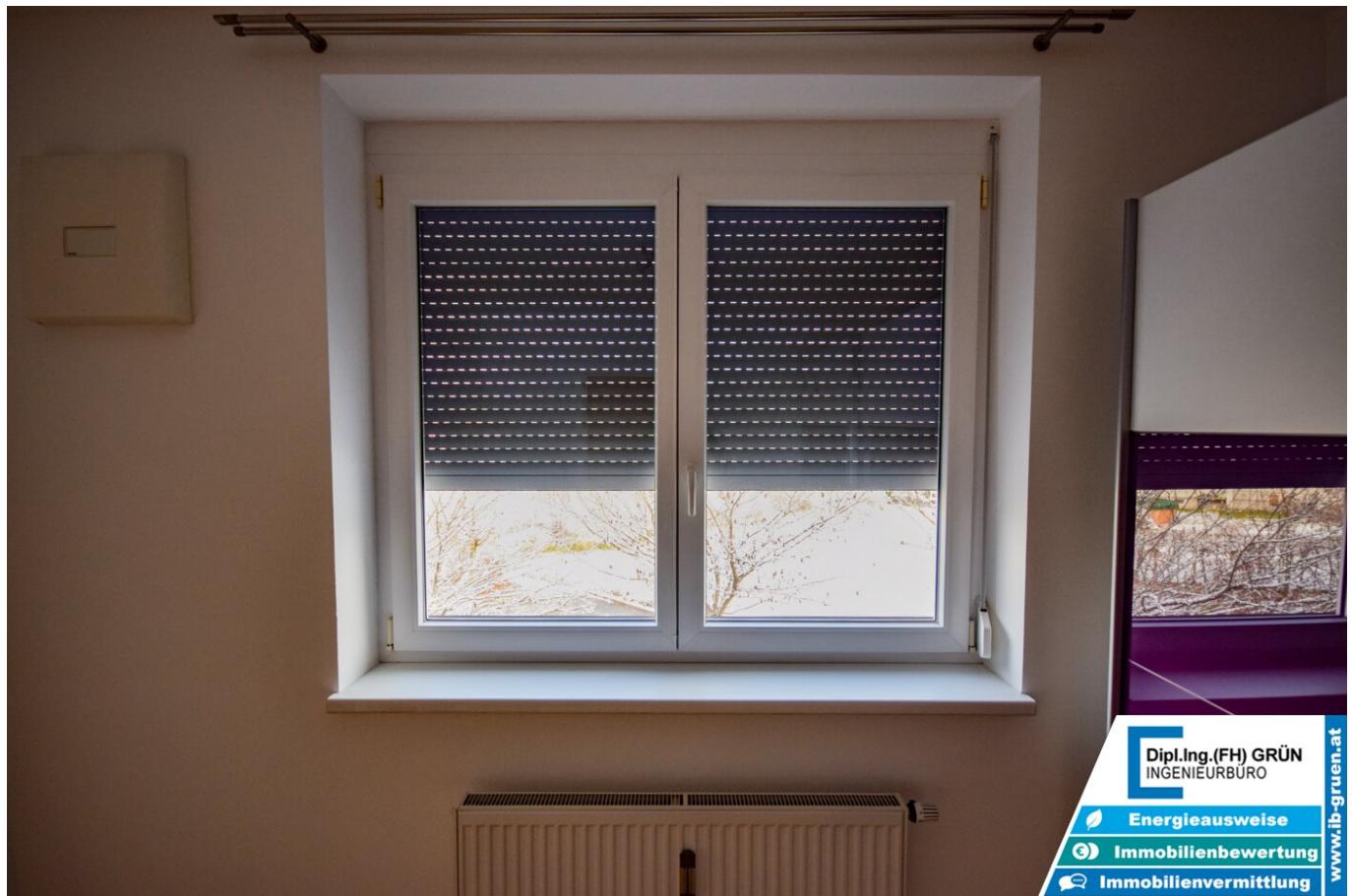


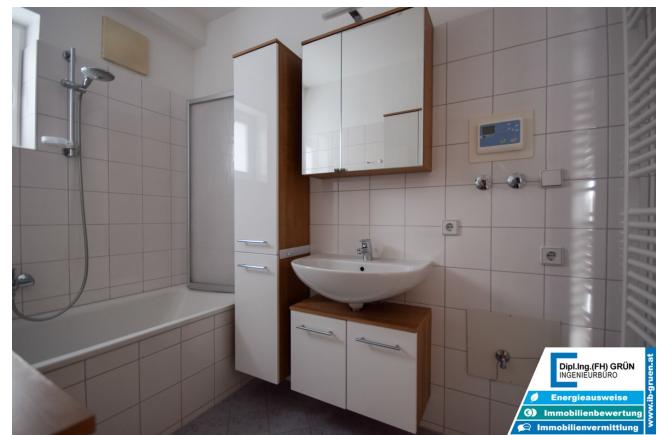
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

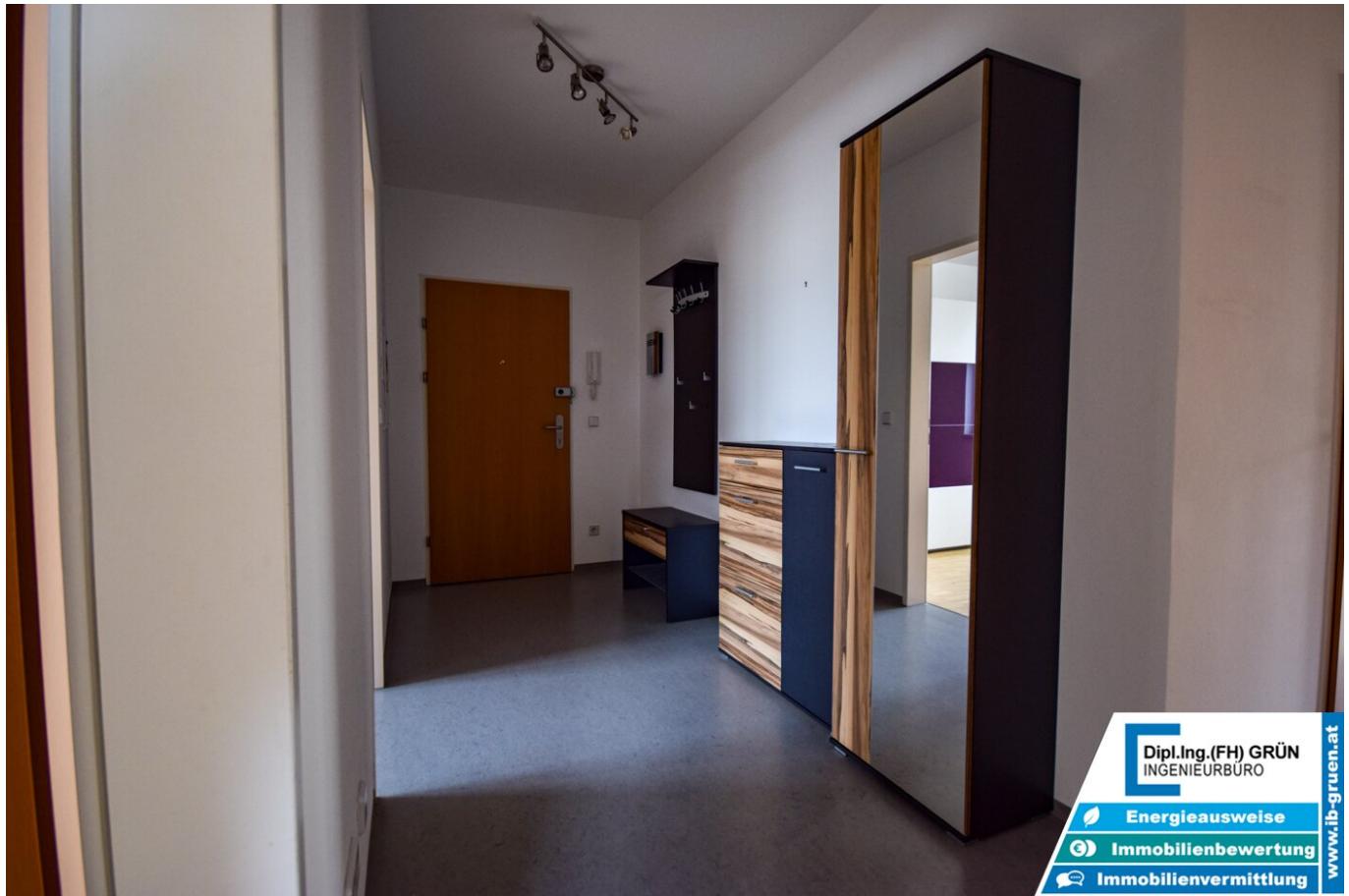


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at











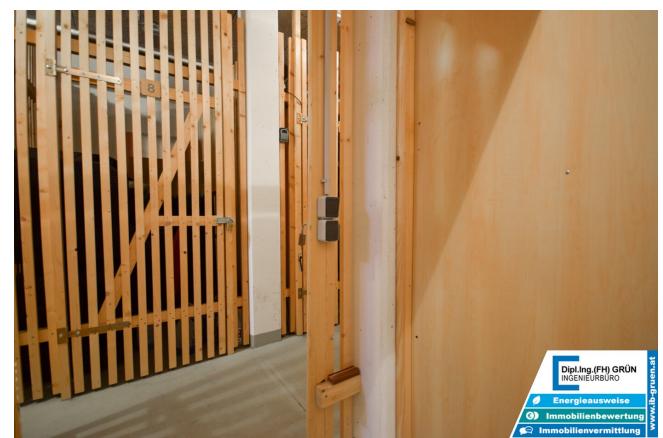
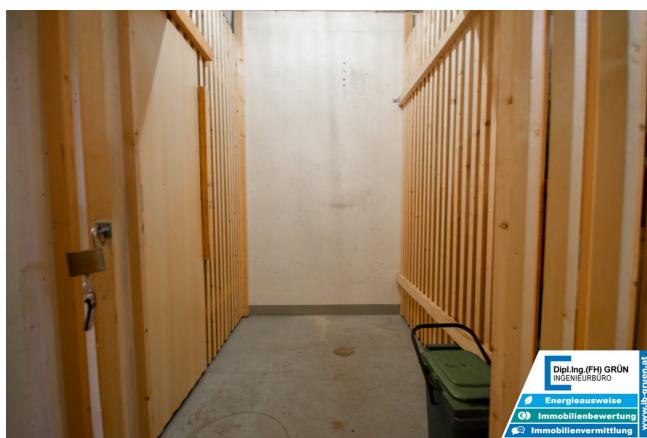
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

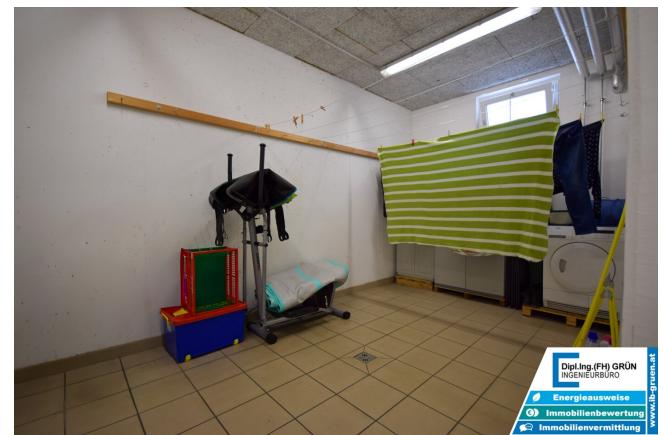
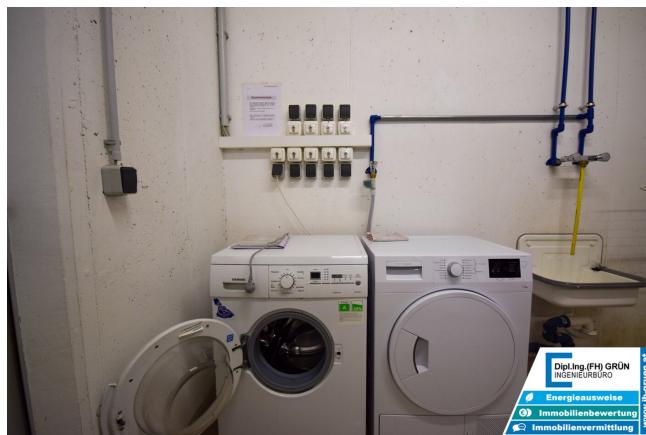
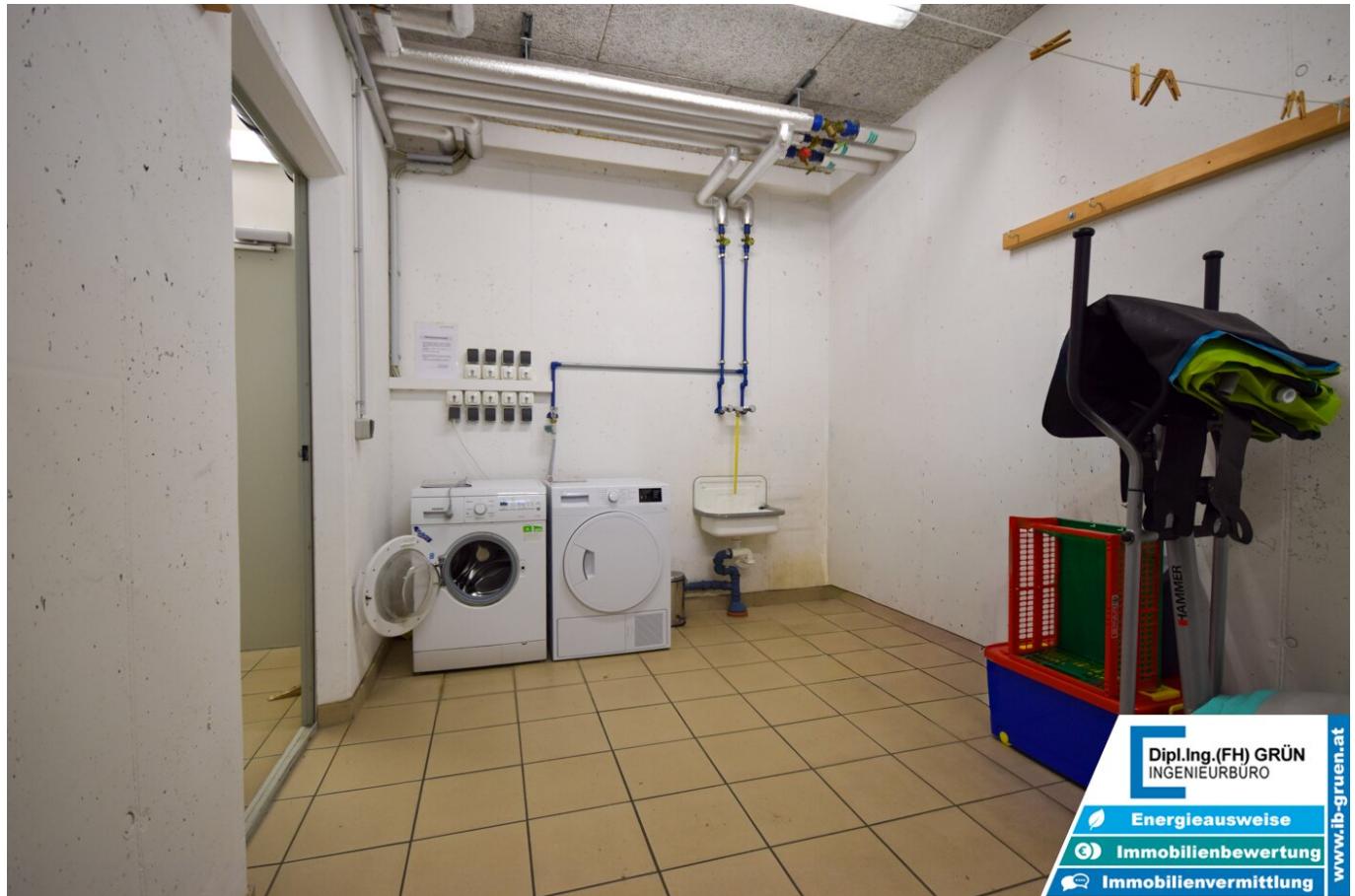
Immobilienvermittlung

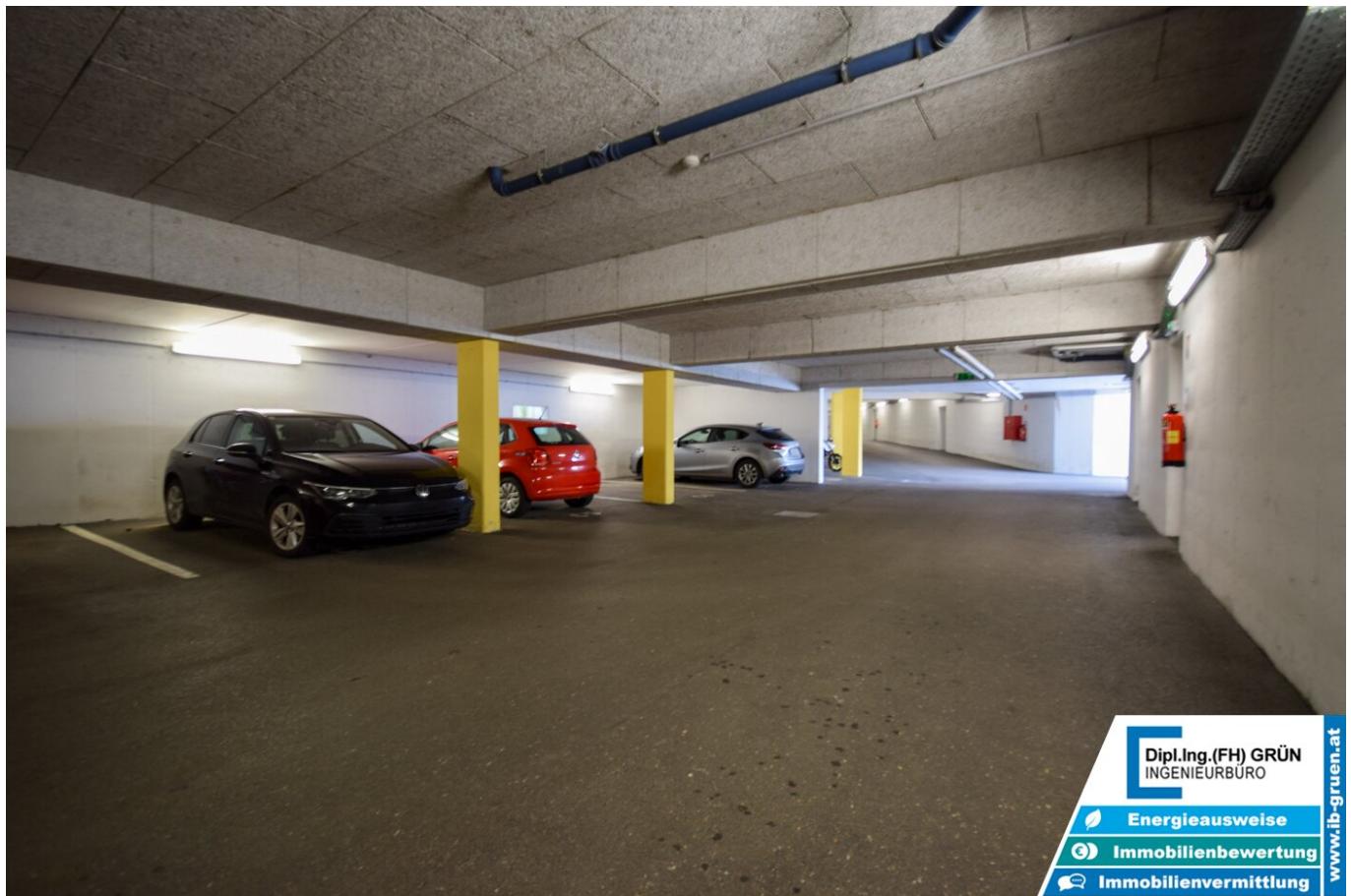
www.ib-gruen.at

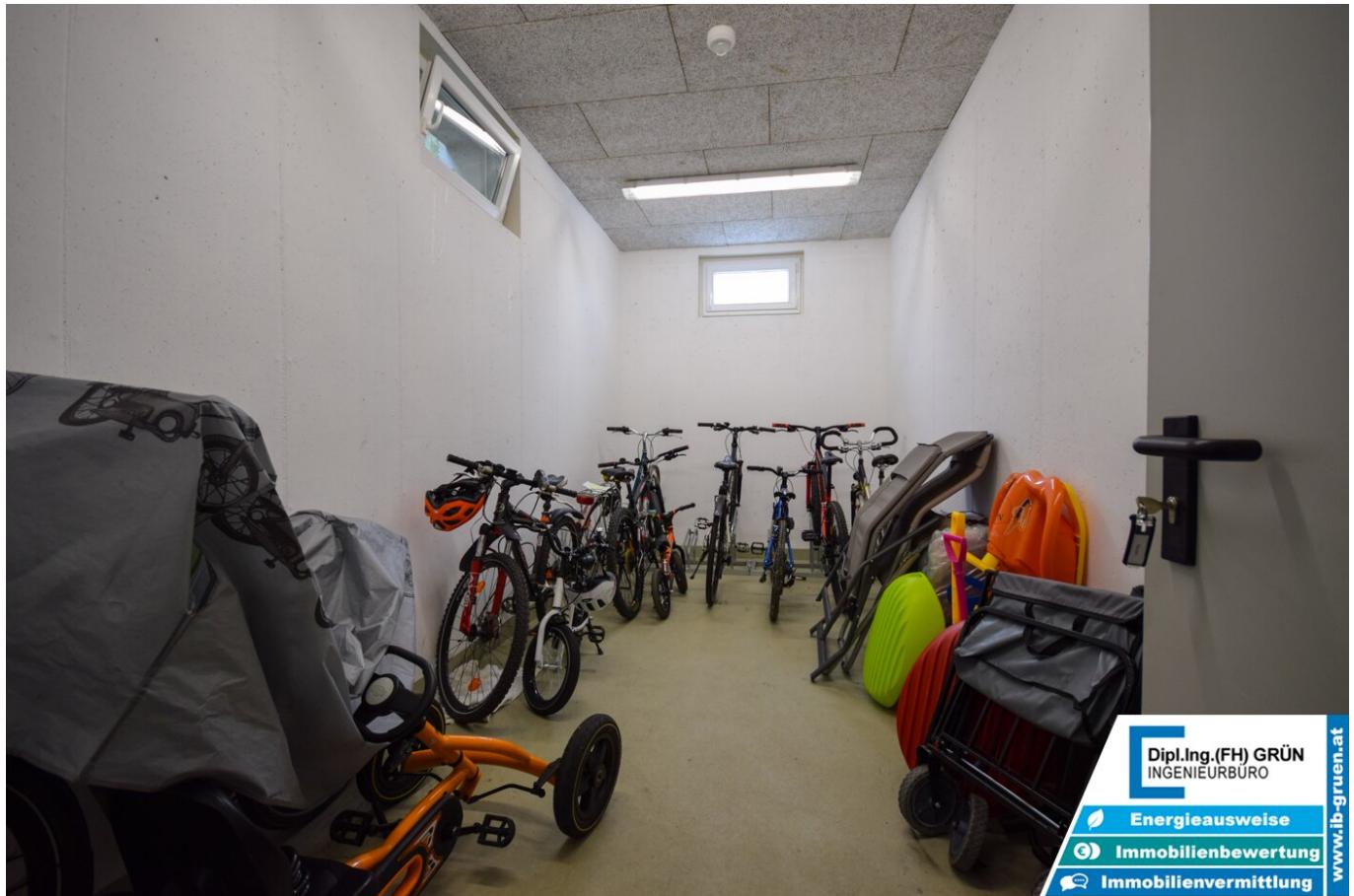


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

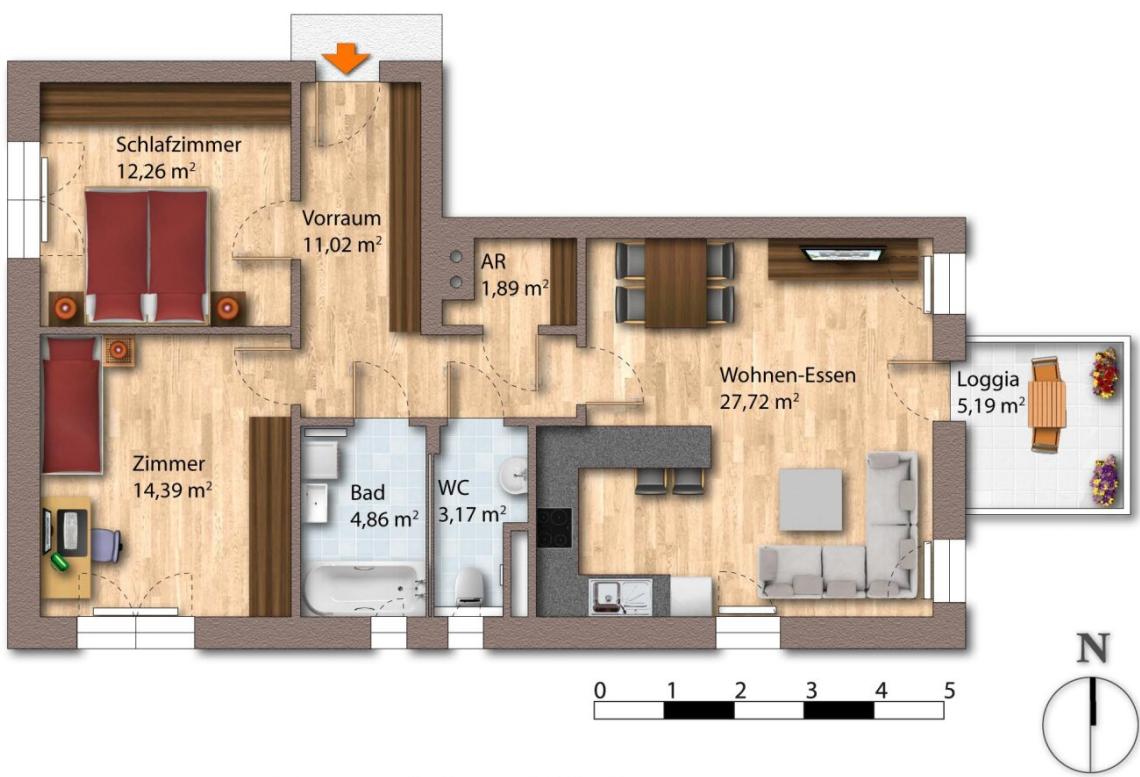
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at





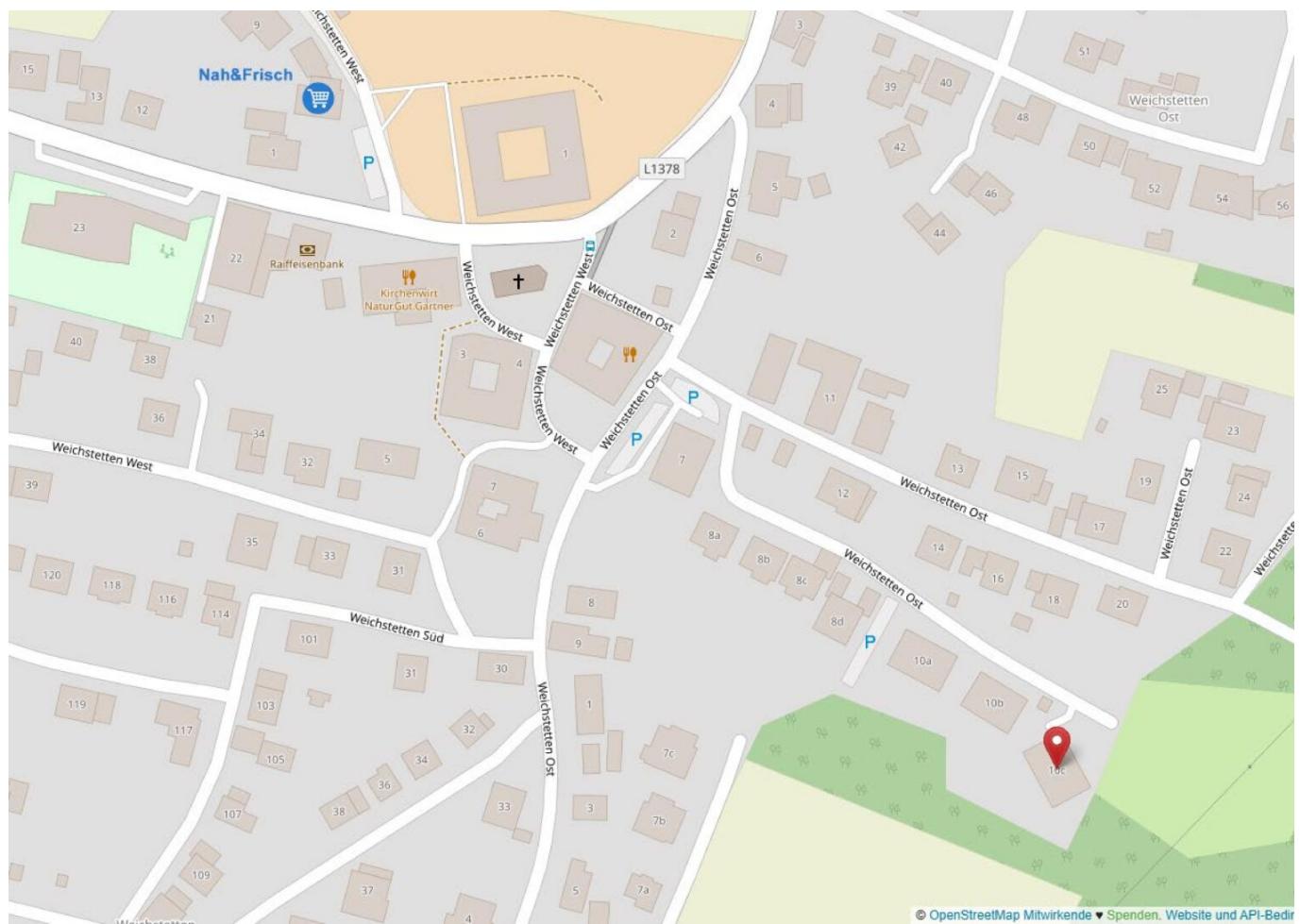


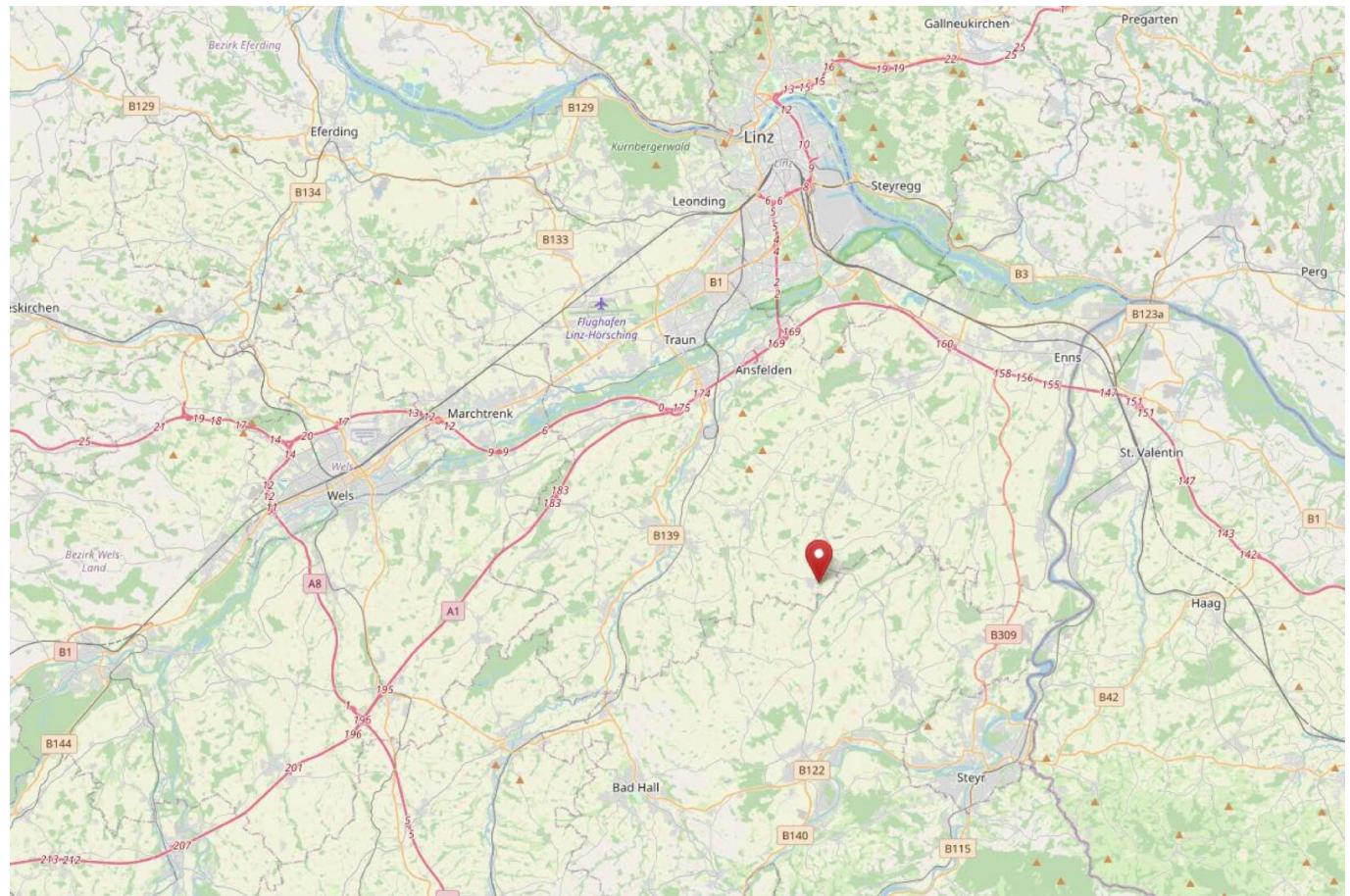
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Weichstetten – einem beliebten Wohngebiet der Gemeinde St. Marien.

Die **2011 errichtete 3-Zimmer-Wohnung** kombiniert eine moderne, hochwertige Bauweise mit einer Lage, wie man sie nur selten findet: **ruhig, grün, familienfreundlich** und dennoch **perfekt angebunden**.

Helle Räume & durchdachter Grundriss

Auf rund **80,5 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung:

- einen großzügigen Wohn-/Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Fenster
- eine separate, große Toilette
- einen extra Abstellraum
- eine gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen im Freien

Moderne Haustechnik & niedrige Betriebskosten

Die gesamte Wohnanlage wurde hochwertig errichtet – sichtbar in der Energieeffizienz und der Ausstattung:

- **Nahwärme** für die Beheizung
- **Solaranlage** für Warmwasser

- **Wohnraumlüftung** mit Einzelraumlüftern in allen Räumen

Diese Technik sorgt für ein **angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort**.

Barrierefrei & komfortabel – vom Keller bis ins Dachgeschoss

Ein großer Pluspunkt:

- Das Haus verfügt über einen **Lift**.
- **Alle Etagen – inklusive Tiefgarage – sind barrierefrei und ohne Treppen erreichbar.**

Ideal für Familien, ältere Menschen und alle, die Komfort schätzen.

Praktische Gemeinschaftsräume

Die Anlage bietet zusätzlich:

- einen **Wasch- und Trockenraum**
- einen **großzügigen Fahrradraum**, direkt über die Tiefgarage zugänglich

Besonders praktisch bei schlechtem Wetter oder für den täglichen Gebrauch.

Parken ohne Stress

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenplatz**.

Vor dem Haus stehen zudem zahlreiche **Besucher- und Allgemeinparkplätze** zur Verfügung.

Top-Lage am Ende einer Sackgasse

Die Wohnung liegt:

- absolut ruhig
- sehr grün
- in kinderfreundlicher Umgebung

Im Ortszentrum finden Sie alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Minuten und einfach zu Fuß erreichbar:

- Schule & Kindergarten
- Sportanlagen
- Nahversorger
- Gastronomie

Ein Umfeld, das besonders Familien und ältere Menschen begeistert.

Fazit

Diese Wohnung überzeugt durch:

- moderne Ausstattung
- hervorragende Energieeffizienz
- barrierefreie Erreichbarkeit
- praktische Gemeinschaftsräume

- ruhige, familienfreundliche Lage

Ideal für junge Familien, Paare oder ältere Menschen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Weichstetten wartet bereits auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <7.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap