

**WOHNEN IM ZENTRUM VON HAGENBERG II ERSTBEZUG  
(01.03.2026) II INKL. EINBAUKÜCHE II GROSSZÜGIGE  
FREIFLÄCHEN**



**Objektnummer: 463**

**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	993,00 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	43,00 €
Provisionsangabe:	

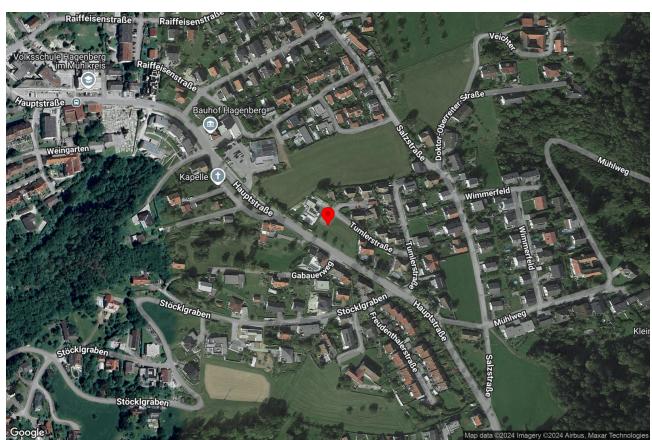
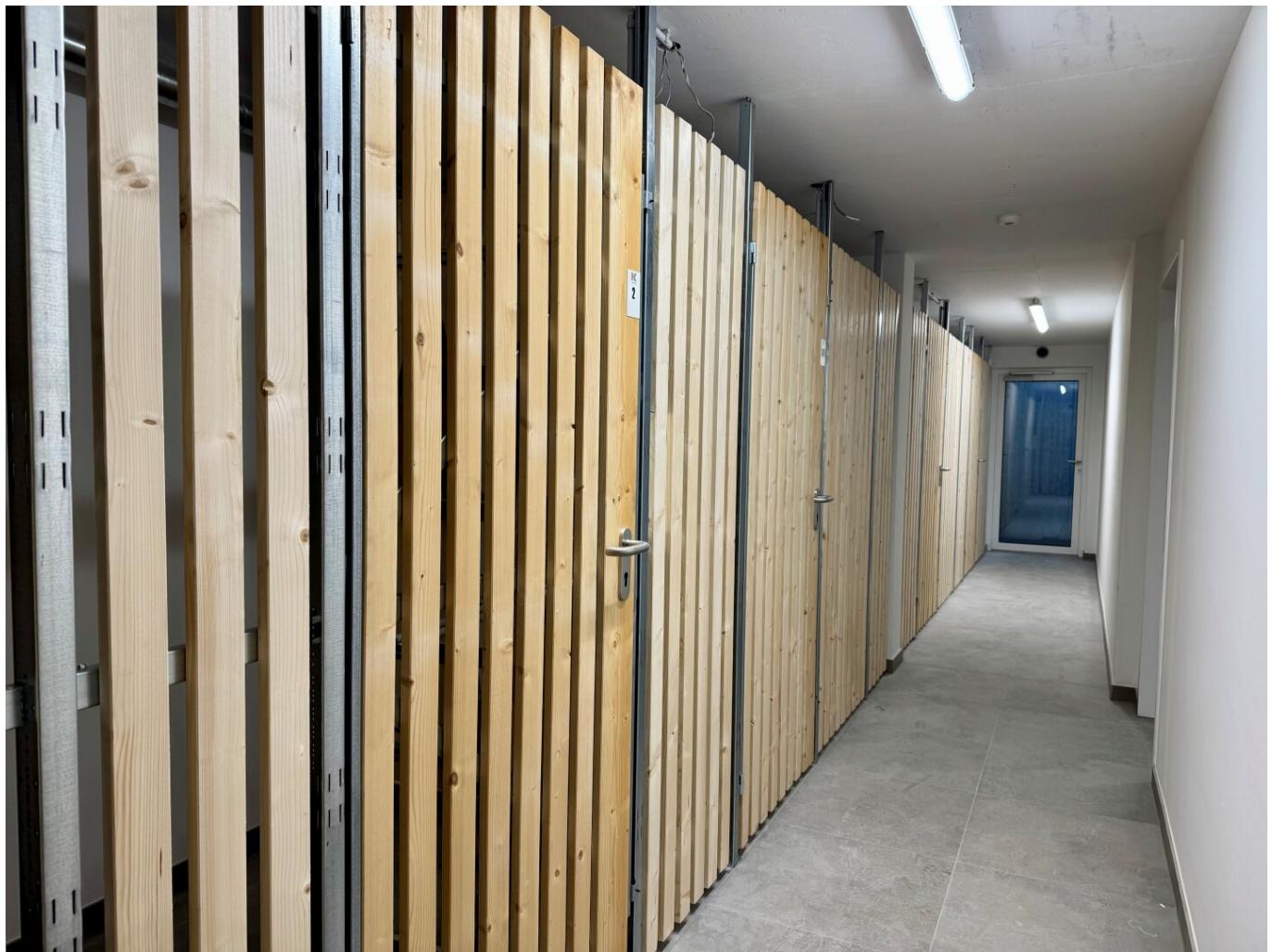
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





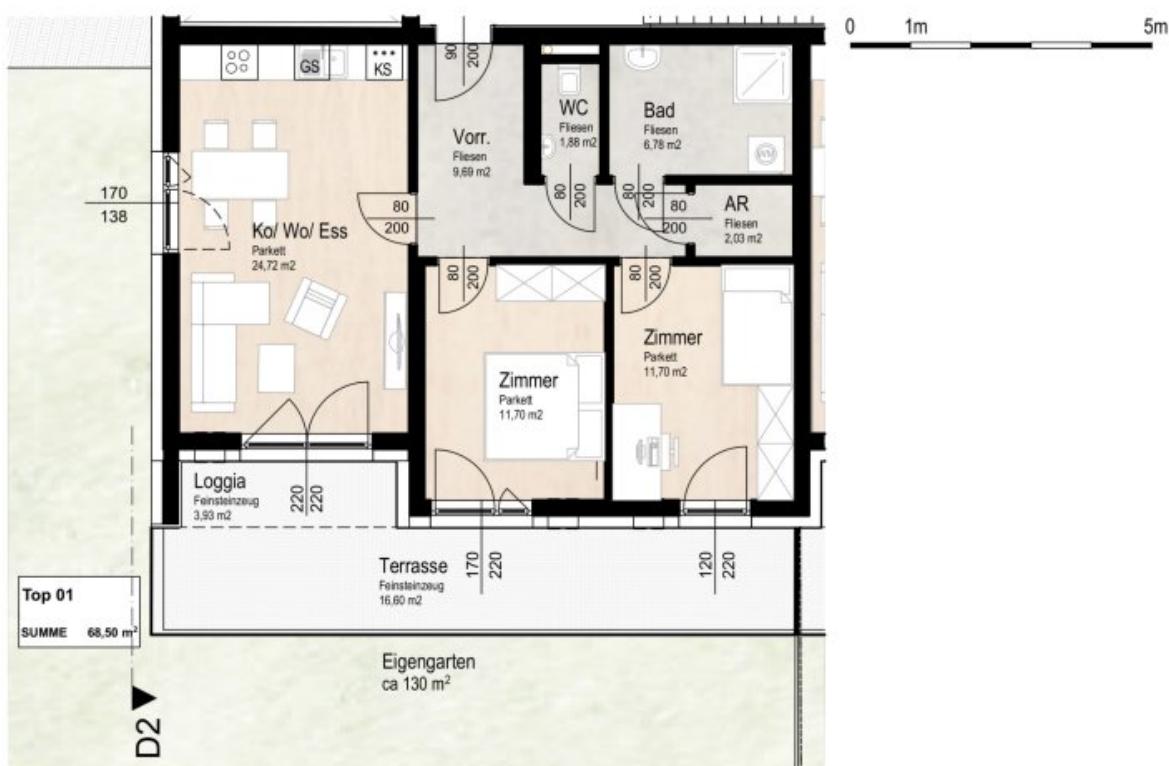
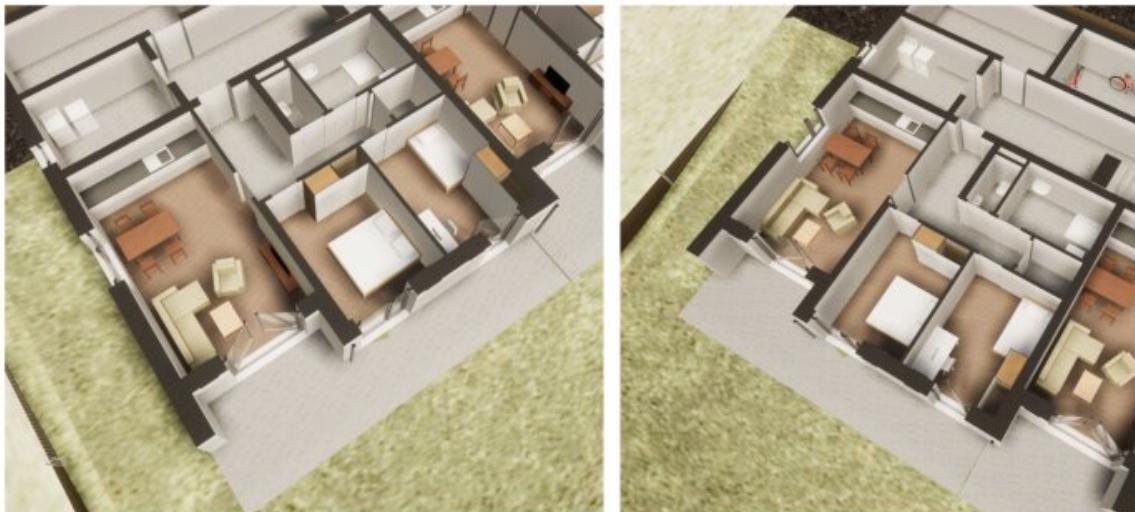




# Vermarktungspläne

## Top 01: Gartengeschoss

WNF: 68,50m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,93m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 16,60m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: ca. 130m<sup>2</sup>



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
 realGUT Immobilien GmbH

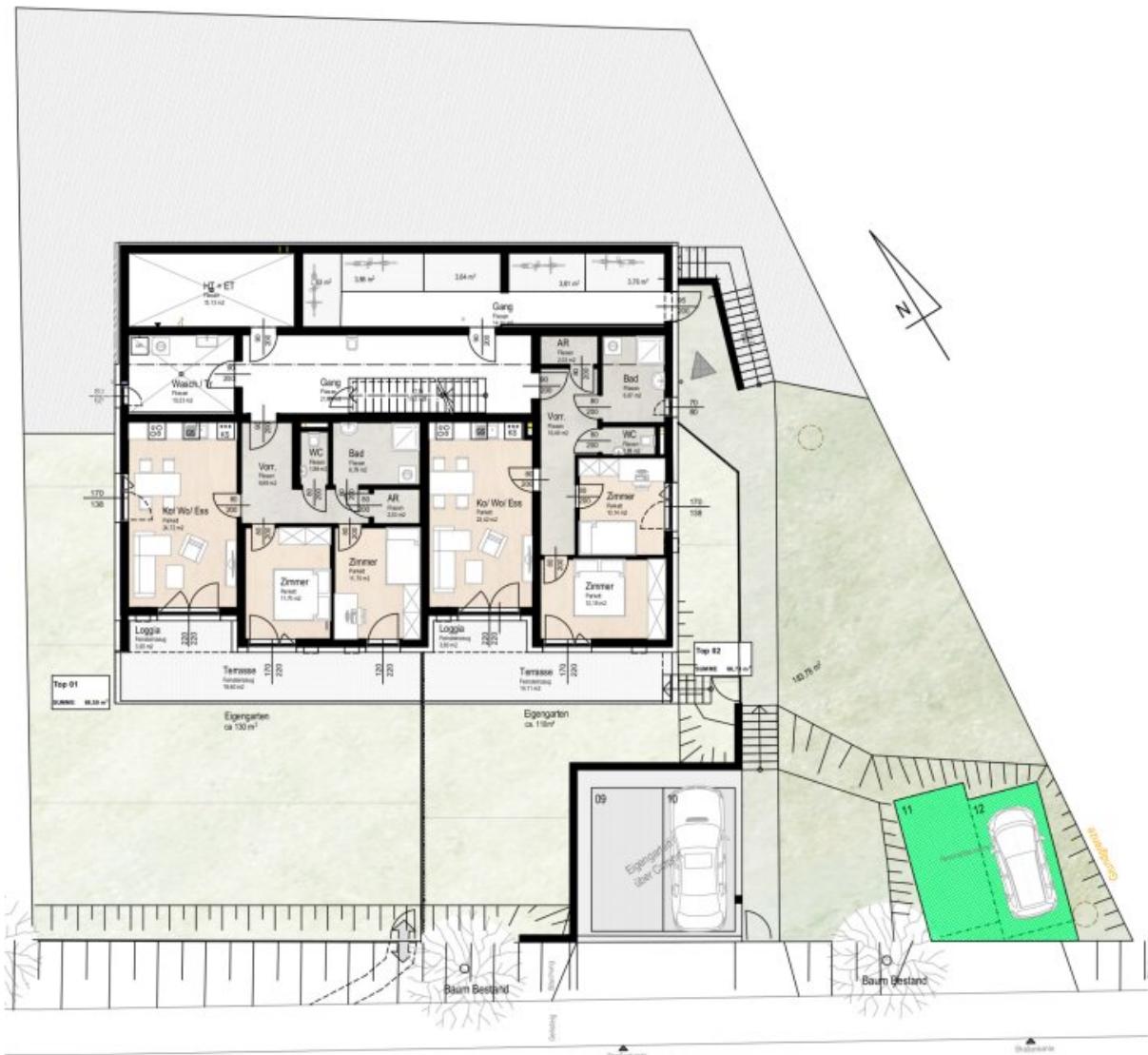
22.11.2024



SINGER Bau GmbH  
 4230 Pregarten, Trägerweiner Straße 61  
 Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
 technik@singerbau.at, www.singerbau.at

# Vermarktungspläne

## Übersicht Gartengeschoß



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Trägerweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



13.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Erdgeschoss



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

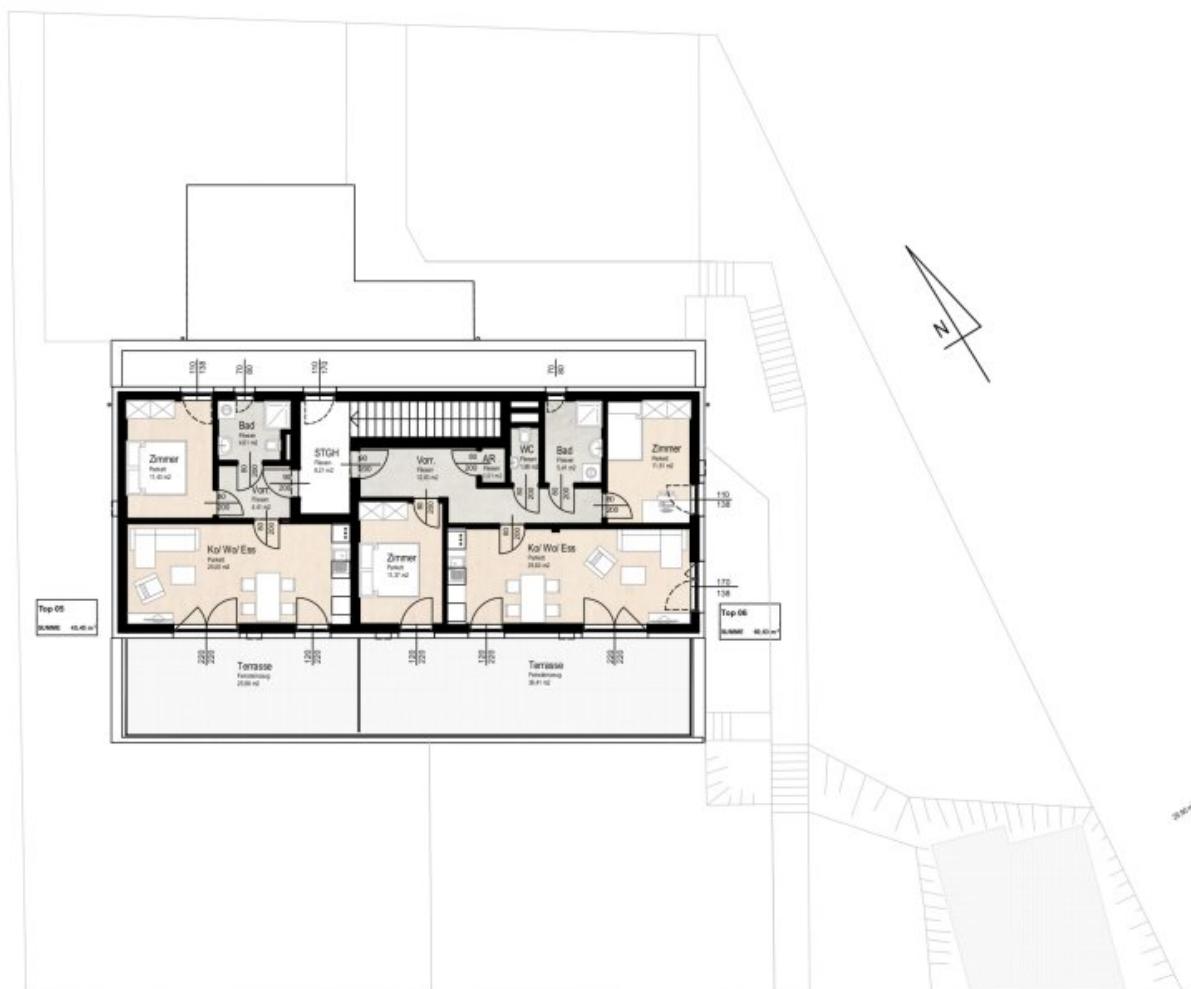
**Singer**  
Gebäudebau

SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Trägerweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

13.12.2024

# Vermarktungspläne

## Übersichtsplan Obergeschoss



### Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Trägerweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

11.12.2024

## Objektbeschreibung

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 3-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten Bauunternehmen **SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch **hohe Qualität und sehr guter Ausstattung**. Jede Wohnung verfügt über eine **großzügige Terrasse** **samt Eigengarten bzw. Wohnbalkon**, die/der den Wohnraum auf attraktive Weise vergrößert.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (**zentrale Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**) sowie die Lüftungsgeräte in den Wohnräumen sorgen ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für **hohe Energieeffizienz** und **optimales Wohnklima**.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss (Gartenwohnungen).

Eine Vorbereitung für Breitband-Internet von Liwest (samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume) ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

### Zusammenfassung II Highlights:

- Zentrumslage von Hagenberg (Nähe zum Softwarepark)
- **großzügige Freiflächen**
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- effiziente Luftwärmepumpe mit **KÜHLFUNKTION**
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten (kein Lift)**

- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)

- **EINBAUKÜCHE**

### **BESCHREIBUNG GARTENWOHNUNG TOP 1:**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		24,72 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia, Terrasse u. Eigengarten
BAD		6,78 m <sup>2</sup>
WC		1,88 m <sup>2</sup>
VORRAUM/GARDEROBE		9,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1		11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
SCHLAFZIMMER 2		11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten
ABSTELLRAUM		2,03 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>68,50 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>ca.</b>	<b>3,93 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>ca.</b>	<b>16,60 m<sup>2</sup></b>
<b>EIGENGARTEN</b>	<b>ca.</b>	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>
sowie:		
1 KELLERABTEIL	ca.	3,53 m <sup>2</sup>

## 1 CARPORT UND 1 FREISTELLPLATZ

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.