

**Ein Zuhause zum Durchatmen - Großzügige  
3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia, durchdachtem  
Grundriss und Tiefgarage**



**Objektnummer: 6674/320**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4481 Asten
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Wohnfläche:</b>	84,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	234.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465

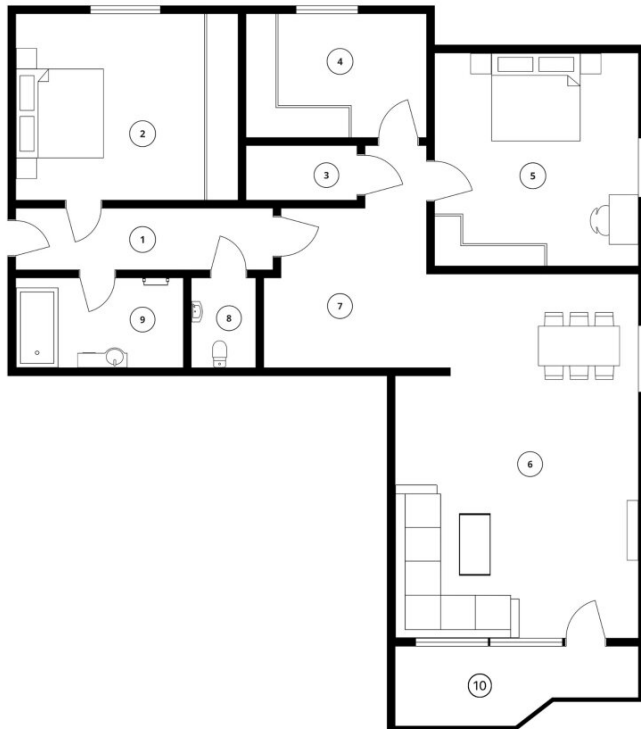
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## GRUNDRISSPLAN



### Ein Zuhause zum Durchatmen

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia, durchdachtem Grundriss und Tiefgarage



Adresse: Margeritenstraße 26, 4481 Asten

01	VORRAUM	ca. 4,68 m <sup>2</sup>
02	ZIMMER	ca. 12,06 m <sup>2</sup>
03	AR	ca. 1,63 m <sup>2</sup>
04	KÜCHE	ca. 7,32 m <sup>2</sup>
05	SCHLAFEN	ca. 12,08 m <sup>2</sup>
06	WOHNEN/ESSEN	ca. 25,30 m <sup>2</sup>
07	DIELE	ca. 9,46 m <sup>2</sup>
08	WC	ca. 1,58 m <sup>2</sup>
09	BADEZIMMER	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>		<b>ca. 78,20 m<sup>2</sup></b>
10	LOGGIA	ca. 6,71 m <sup>2</sup>

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: April 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause zum Durchatmen

### Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia, durchdachtem Grundriss und Tiefgarage

Willkommen in der Margeritenstraße in Asten - an einem Ort, der Ruhe, Licht und Alltagstauglichkeit angenehm miteinander verbindet. Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause mit klarer Aufteilung, freundlicher Atmosphäre und einem besonderen Platz zum Durchatmen.

Schon beim Betreten führt der zentrale Vorraum harmonisch durch die Wohnung und schafft eine klare Orientierung. Auf der linken Seite befindet sich **das erste Zimmer** - das sich ideal als ruhiges Schlafzimmer, liebevolles Kinderzimmer oder konzentrierter Homeoffice-Bereich eignet.

Auf der rechten Seite liegen das Badezimmer mit Badewanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC, das im Alltag zusätzlichen Komfort schafft.

Weiter durch den Flur öffnet sich **der großzügige Wohn- und Essbereich** als Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht Raum für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und das tägliche Leben. Daran schließt **die südseitige Loggia** an - ein sonniger Lieblingsplatz, der das Wohnzimmer spürbar erweitert. Hier lässt sich die Sonne genießen, der Blick ins Grüne schweifen lassen und der Tag ganz entspannt beginnen - mit einer Tasse Kaffee auf der Loggia oder einem Moment zum Durchatmen.

**Das zweite Schlafzimmer** liegt direkt am Wohnbereich und wird am Morgen von sanftem Licht begleitet. Dadurch entsteht ein privater Rückzugsort, der Erholung ermöglicht und sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten lässt.

Die Küche ist separat angeordnet und bleibt dennoch gut mit dem Wohnzimmer verbunden. Der Blick in den Innenhof bringt eine schöne Ruhe und wirkt zugleich einladend. Der danebenliegende **Abstellraum** schafft **zusätzlichen Platz** für alles, was im Alltag schnell griffbereit, aber nicht sichtbar sein soll.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** und ein Kellerabteil ergänzen die Wohnung um praktische Alltagsvorteile. Darüber hinaus stehen im Haus ein Fahrradraum, ein gemeinschaftlicher Wäscheraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Zusätzliche Besucherstellplätze befinden sich rund um das Gebäude und runden den Komfort angenehm ab.

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at

-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

## **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap