

Ihr privater Rückzugsort – Stilvolles Wohnen mit Naturteich und vielen Möglichkeiten



Objektnummer: 5753/516648087

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	239,70 m ²
Nutzfläche:	319,80 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	149,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	667.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26





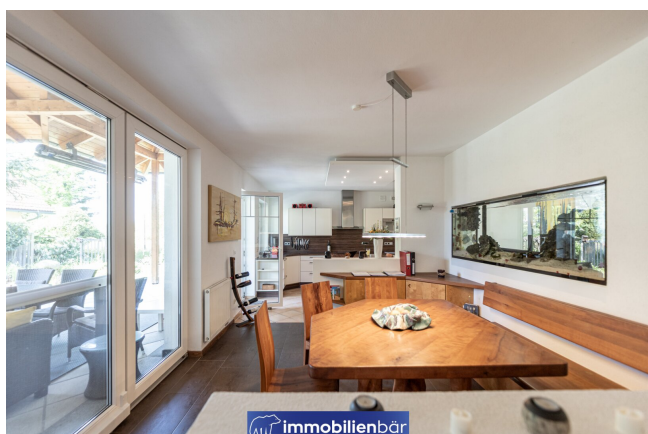




























Ungefähre Gesamtfläche^{*)}
100,1 m²

Wintergarten inkl. Sauna
ca. 23 m²

Dachboden
ca. 19,6 m²

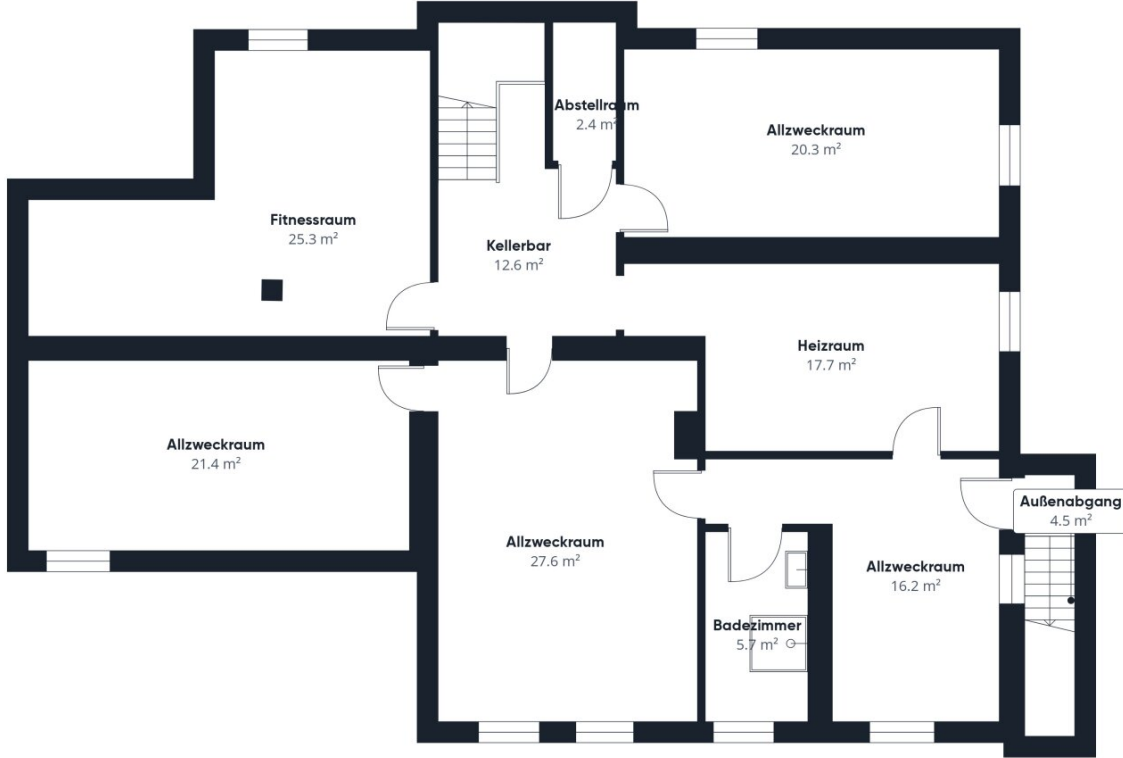
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
153.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

In angenehmer Lage von St. Marien befindet sich dieses gepflegte Haus mit vielen besonderen Details und einer seltenen Kombination aus **Wohnqualität, Erholung** und **zusätzlichem Potenzial**.

Schon beim Betreten des Grundstücks fällt auf, mit wie viel Liebe der Garten über die Jahre gestaltet wurde. Das absolute Highlight ist der wunderschöne Naturbadeteich, eingebettet in eine grüne Wohlfühloase, die Privatsphäre und Erholung bietet. Hier lässt sich der Sommer wirklich genießen.

Auch das Haus selbst überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und vielen Extras. Im Erdgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein offener Wohn und Essbereich, der das Herzstück des Familienlebens bildet. Der Kaminofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine besonders angenehme Atmosphäre.

Ein großer Pluspunkt dieser Liegenschaft ist die flexible Nutzung. Aktuell ist eine Wohneinheit vermietet und sorgt für laufende Mieteinnahmen (befristet vermietet bis 31.05.2027). Das bestehende Stiegenhaus kann jedoch mit wenigen Handgriffen wieder verbunden werden, wodurch das Haus jederzeit auch als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden kann. Ideal also für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer/innen, die Wohnen und Investment verbinden möchten. Im Obergeschoss wartet ein weiterer besonderer Bereich: Ein heller Wintergarten mit Blick ins Grüne sowie eine hochwertige Sauna schaffen einen privaten Rückzugsort mit echtem Wohlfühlfaktor.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Vollkeller mit viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten sowie eine moderne Photovoltaikanlage mit Speicher, die das Thema Energieeffizienz bereits mitdenkt.

Besonders attraktiv ist auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Bahnhof St. Marien-Nöstlbach ist in wenigen Minuten erreichbar und macht die Immobilie auch für Pendler/innen äußerst interessant. Von hier gelangen Sie in nur rund 20 Minuten bequem zum Linz Hauptbahnhof. So genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Highlights:

- Traumhaft angelegter Garten mit **Naturbadeteich** und hoher Privatsphäre
- Flexible Nutzung als Ein oder Zweifamilienhaus mit attraktivem Vermietungspotenzial
- Bereits vermietete Wohneinheit mit laufenden Mieteinnahmen (befristet vermietet bis 31.05.2027)

- Verbindung beider Wohneinheiten mit wenigen Handgriffen möglich
- Photovoltaikanlage mit ca. 5,7 kWp inklusive Speicher
- Gemütlicher Wohnbereich mit Kaminofen für besondere Wohlfühlatmosphäre
- Wintergarten mit integriertem Saunabereich im Obergeschoss
- Drei Schlafzimmer im Erdgeschoss, ideal für Familien
- Vollunterkellert mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Adaptierungen in den letzten Jahren:

- 2014 Kamin im Wohnzimmer
- Wintergarten und Sauna
- 2018 PV Anlage 5,7 kw mit 7,5 kw Speicher
- 2019 Klimaanlage im Schlafzimmer
- 2021 Innentüren EG
- Neue Eingangstür EG
- 2022 Gartenzaun Straßenseitig
- 2024 neuer Garagentorantrieb

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap