

**Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Balkon & 2  
Garagen in St. Marien – €330.000**



**Objektnummer: 4417/1673**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	176,52 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	765,00 m <sup>2</sup>
Keller:	60,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eiber**

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053







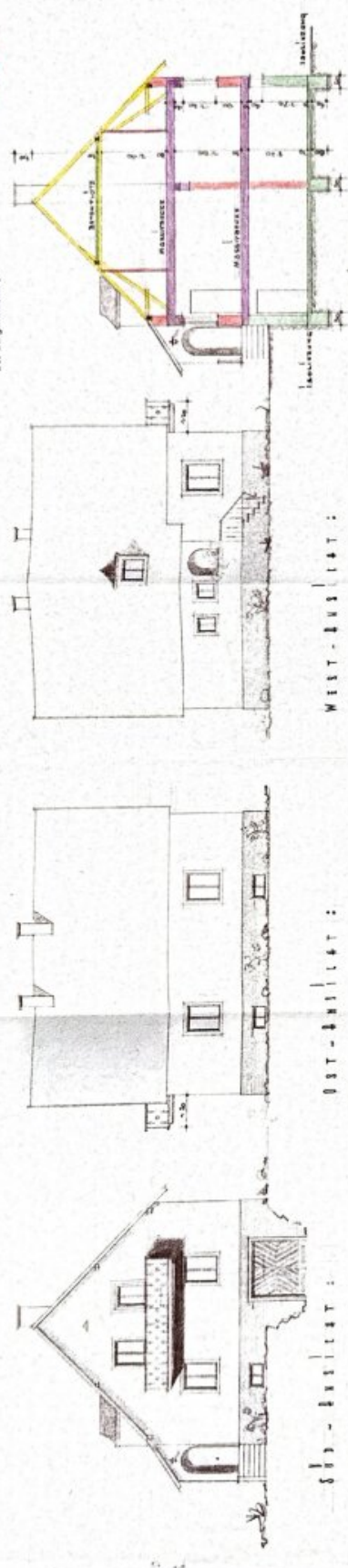


PLAN FÜR MIETHAUS FÜR HERRN JOSEF U. FRAU RISSVA LEBLUBER  
 MIT PARZ: 389, KAT: GEMEINDLICHE KIMHERSDORF ST. MARZEN:



Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid  
 vom 29. Okt. 1908, Zl. 29. 107/1908  
 Gemeindef. d. Maria, am 29/10/08  
 Der Bürgermeister

M 1:100.

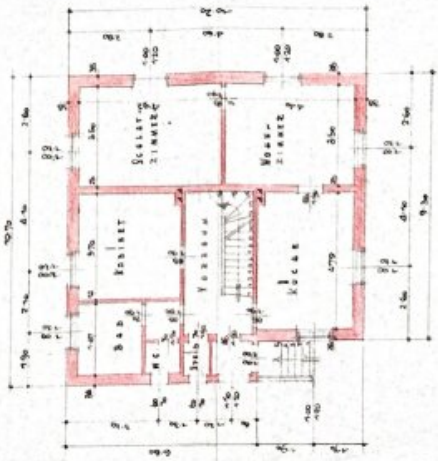


SÜD-ANSICHT:

OST-ANSICHT:

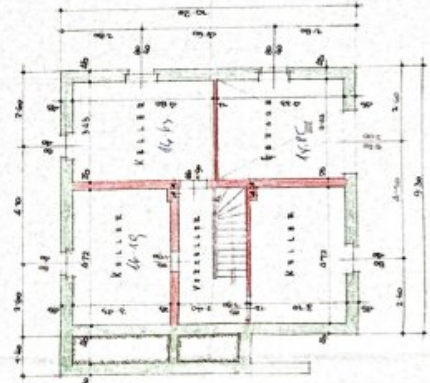
WEST-ANSICHT:

SCHNITT I-III



ERDGESCHOSS:

Sturmbau im September 1908, ungenutzt



KELLER:

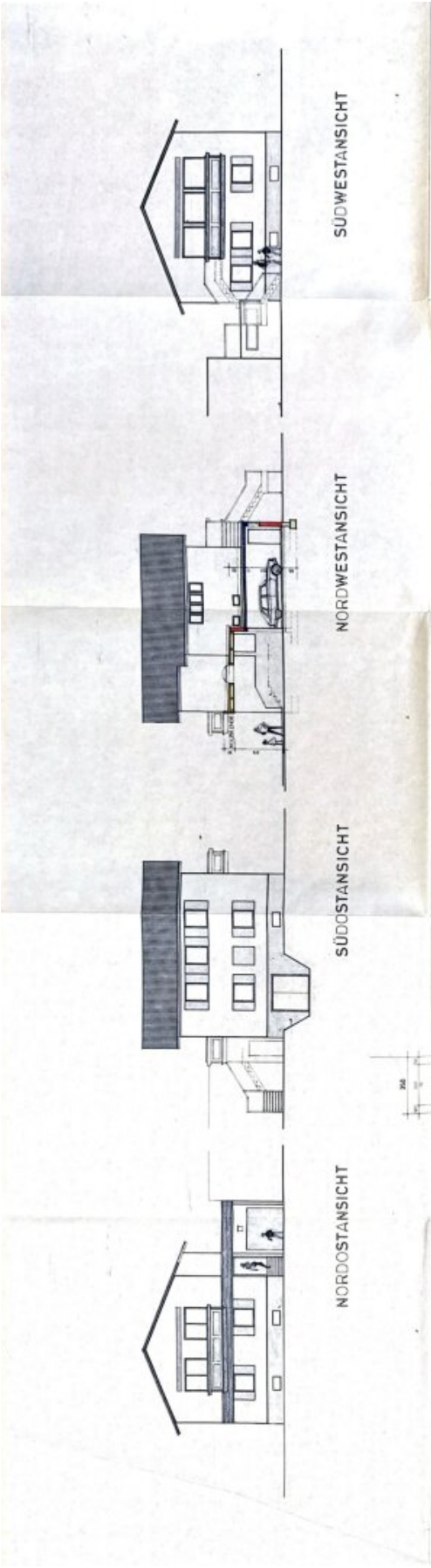


DACHGESCHOSS:



BELEG: *Leben im Hof*

BAUUNTERNEHMUNG:  
 Dipl.-Ing. Franz Dörmann  
 Neuböden a. d. Krems 12.10.18



SÜDWESTANSICHT

NORDWESTANSICHT

SÜDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT

**EINREICHPLAN**  
AUFSTOCKUNG GARAGENZUBAU

M = 1:100



WOHNHAUS FÜR FAMILIE  
JOSEF ROSINA LEBLHUBER  
AUF PARZEL NR 50 KATASTRALGEMEINSCHAFT HINBERSDORF  
ST. MARIEN NR 50  
BAUGEMEINSCHAFT 12000000

PLANVERFASSER: **Staudacher**  
Bauherr: **Staudacher**  
Bauherrin: **Staudacher**  
Bauherr: **Staudacher**  
Bauherrin: **Staudacher**

LAGEPLAN  
M=1:1000

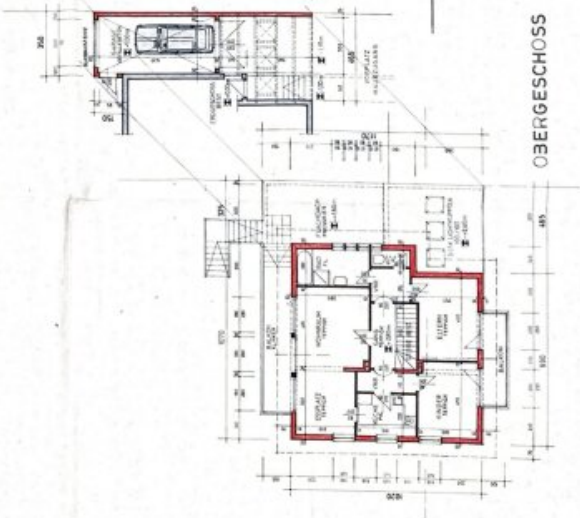


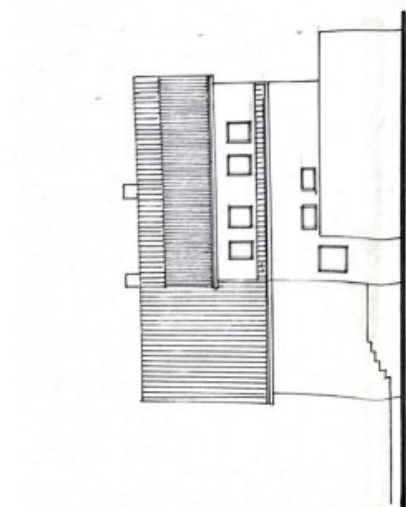
ERDGESCHOSS



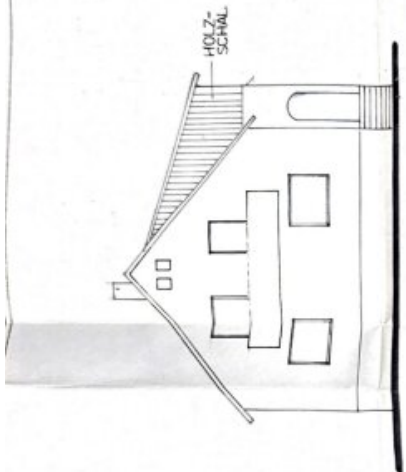
SCHNITT A-B

OBERGESCHOSS

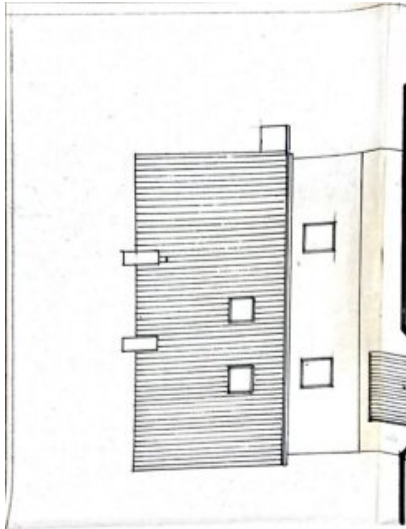




NORDANSICHT



OSTANSICHT



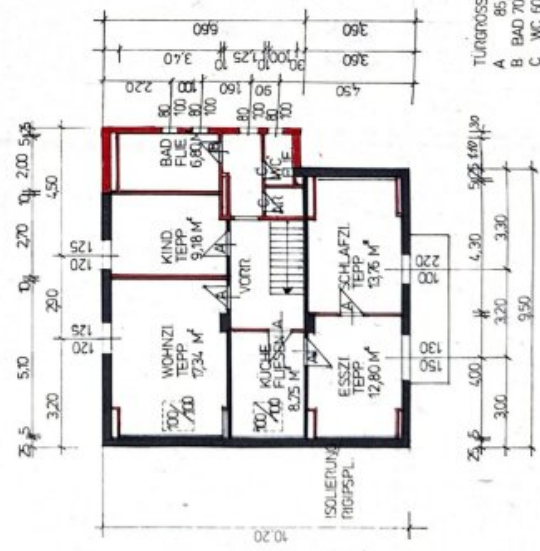
SÜDANSICHT

Baufertigung mit dem im Beauftrag von 22/04/85 Z. 111/266 - 1985  
 entworfenen Entwürfen u. Auflagen  
 erteilt.  
 S. Hahn, am 22/04/85  
 Die Baugemeinschaft

*Rumpfbund*

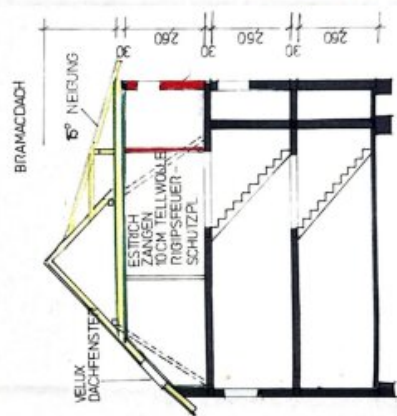


LAGE 1:1000



DACHGESCHOSS GRUNDRISS

TÜRGRÖSSEN:  
 A 85/2100  
 B 840 70/2100  
 C WC 60/200



SCHNITT

EINREICHPLAN M 1:100

DACHGESCHOSS- u. AUSBAU

FÜR HERRN

EWALD LEBELHUBER

KIMMERSDORF NR. 50 ST. MARIEN

PARZ. NR. 388/7 KG KIMMERSDORF

BAUWEISER:  
 HANS FERBER  
 74 1000000

BAUHERR:

Ewald Lebelhuber

2.4.1985

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Marien

Dieses charmante Zweifamilienhaus überzeugt mit großzügigem Platzangebot und vielseitigem Potenzial. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über jeweils ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Die Liegenschaft präsentiert sich derzeit renovierungsbedürftig und eröffnet Ihnen dadurch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen und Stilvorstellungen ganz nach Ihren Wünschen zu verwirklichen.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente mit viel Gestaltungsspielraum. Zwei helle Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten ideale Rückzugsorte für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate WCs.

Auch im Außenbereich punktet die Immobilie mit praktischen Vorzügen: Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Stauraum und Hobbybedarf.

Die attraktive Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Schule, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Gehweite. Gleichzeitig genießen Sie die hohe Lebensqualität und den idyllischen Charme von St. Marien.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit viel Platz, schöner Umgebung und großem Entwicklungspotenzial suchen. Mit den passenden Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein modernes und gemütliches Eigenheim mit besonderem Charakter.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

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 <3.500m

Apotheke <3.750m

Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap