

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



Objektnummer: 4417/1692

**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:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	176,52 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	765,00 m ²
Keller:	60,30 m ²
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







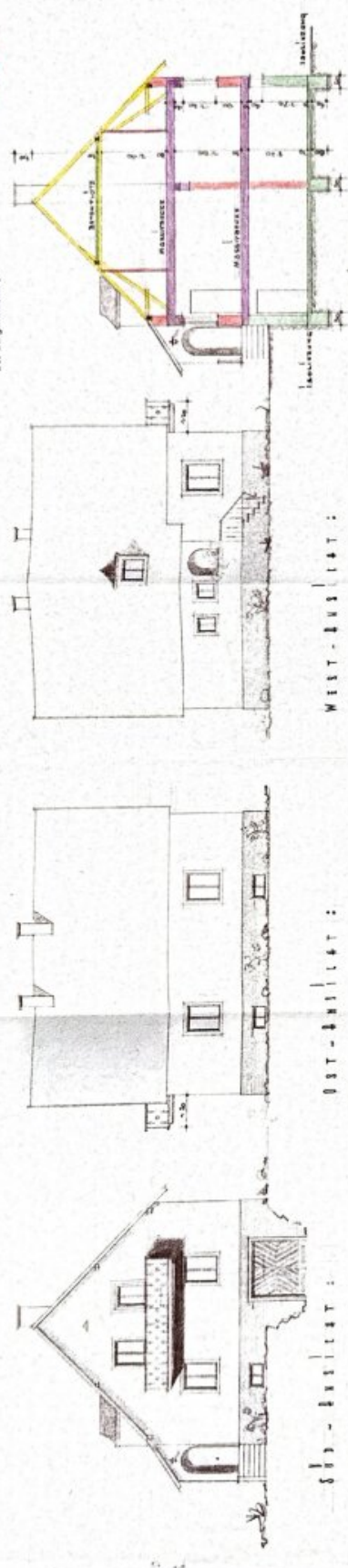


PLAN FÜR MIETHAUS FÜR HERRN JOSEF U. FRAU RISSVA LEBLUBER
 MIT PARZ: 389, KAT: GEMEINDLICHE KÜCHENSORF ST. MARZEN:



Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid
 vom 29. Okt. 1908, Zl. 29. 107/1908
 Gemeindef. d. Maria, des 57/160
 Der Bürgermeister

M 1:100.

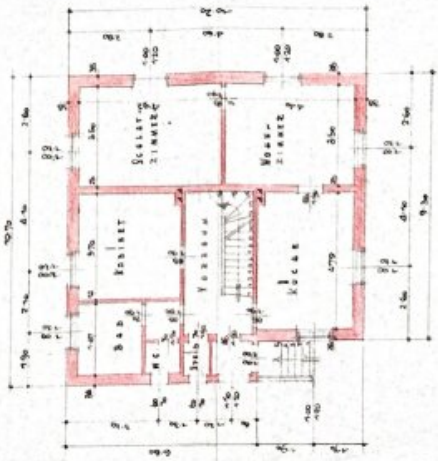


SÜD-ANSICHT:

OST-ANSICHT:

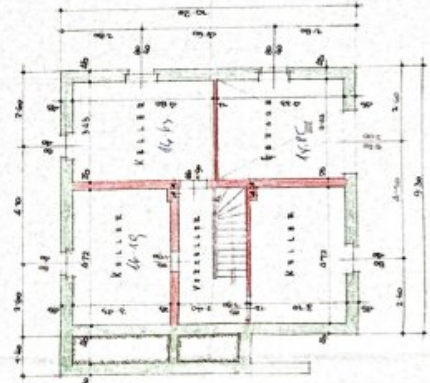
WEST-ANSICHT:

SCHNITT I-III



ERDGESCHOSS:

Sturmbau im September 1908, ungenutzt



KELLER:

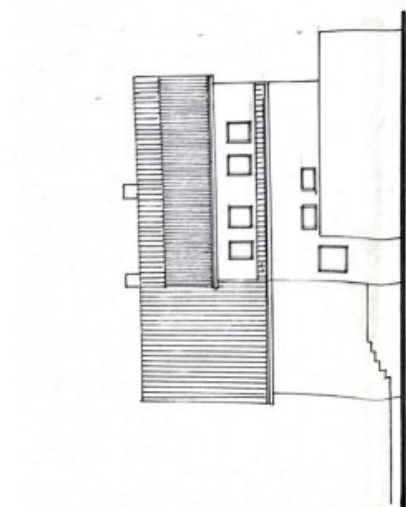


DACHGESCHOSS:

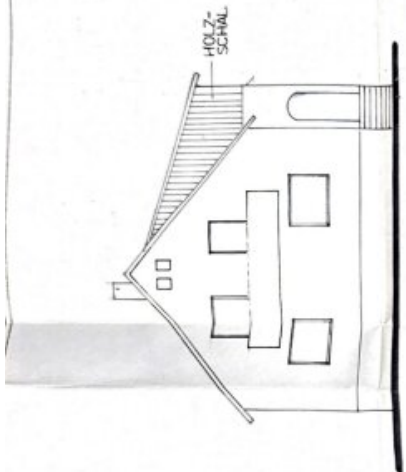


BELEG: *Sehen Sie Seite*

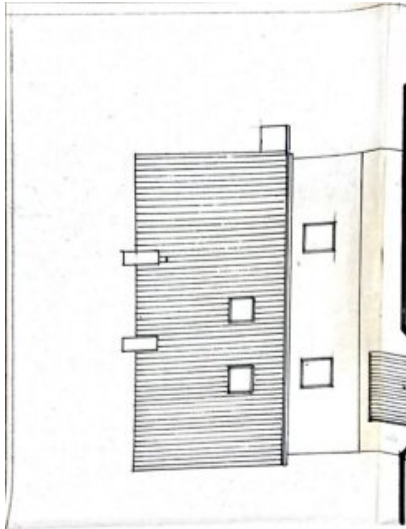
BAUPLAN Nr. 111
 Dipl.-Ing. Franz Dörmann
 Neubaden a. d. Krems 12.10.18



NORDANSICHT



OSTANSICHT



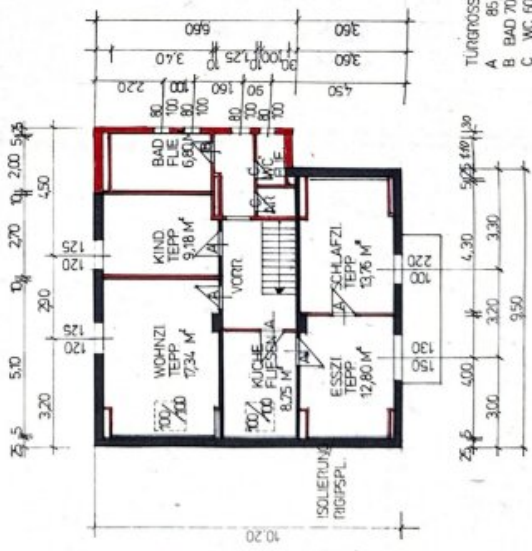
SÜDANSICHT

Baufertigung mit dem im Bechfeld von 22/04/85 Z. 111/266 - 1985 erlassenen Endurteilgen u. Auflagen erteilt.
S. Hausen, am 22/04/85

Die Baugemeinschaft
Rumpfbund

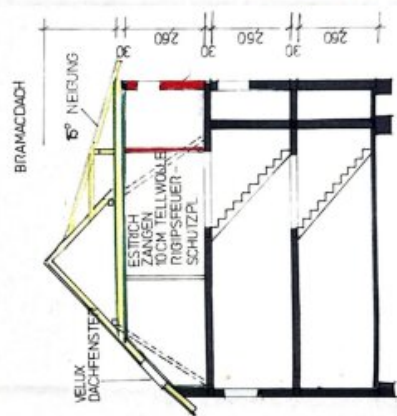


LAGE 1:1000



DACHGESCHOSS GRUNDRISS

TÜRÖFFNUNGEN:
A 85/2100
B 840 70/2100
C WC 60/2100



SCHNITT

EINREICHPLAN M 1:100

DACHGESCHOSS- u. AUSBAU

FÜR HERRN

EWALD LEBELHUBER

KIMMERSDORF NR. 50 ST. MARIEN

PARZ. NR. 388/7 KG KIMMERSDORF

BAUWEISER:
KANS FERBER
FR. HUBNER

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 m² Wohnfläche und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Die Liegenschaft präsentiert sich derzeit sanierungsbedürftig 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