

## St. MARIEN: Traumhafte helle Wohnung mit XL-Garten



Wohlfühlen

**Objektnummer: 7582/233806**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4502 St. Marien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,50 €
<b>Heizkosten:</b>	61,59 €
<b>USt.:</b>	38,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Nowak**

Penz Immobilien GmbH















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, unweit vom Zentrum in 4502 St. Marien, Oberösterreich – einer modernen und gepflegten Gartenwohnung, die keine Wünsche offen lässt.

Es erwartet Sie hier ein großzügiges Wohngefühl auf knapp 100 m<sup>2</sup>, das durch durchdachte Details und hochwertige Ausstattung besticht.

Diese attraktive Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz zum Wohlfühlen, sondern auch eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich. Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrer großzügigen Terrasse/Loggia mit herrlichem Naturblick – Ihre grüne Oase zum Entspannen und Abschalten.

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein und ist zugleich ein Rückzugsort. Eine eigenen Pergola bietet ihnen zusätzlich einen Luxus um gemütlich im Garten zu entspannen.

Die hochwertige Ausstattung überzeugt mit moderner Wohnküche, die offen gestaltet ist und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Edle Parkett- und Fliesenböden schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster, Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung ist für zwei Badezimmer ausgelegt. Das zweite wird aktuell als großzügiges WC genutzt. Eine Vorbereitung für eine bodenbündige Duschtasse inkl. Überlauf ist dort bereits vorhanden, ebenso sämtliche Anschlüsse. Ein zweites, separates WC ist vorbereitet und wird derzeit als Abstellraum genutzt.

Das große Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer oder auch Büros machen die Wohnung perfekt in der Aufteilung.

Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, die besonders an kalten Tagen für Komfort sorgt. Nachhaltigkeit wird hier großgeschrieben: Das Haus ist mit Solarenergie durch eine PV-Anlage ausgestattet, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Betriebskosten reduziert.

Die Wohnung wurde komplett barrierefrei geplant. Es besteht ein direkter Zugang vom Außenstellplatz in den Garten sowie zur Wohnung. Tiefgarage und Wohnungseingang befinden sich auf einer Ebene. Es handelt sich um die einzige Wohnung in dem Geschöß, was zusätzliche Privatsphäre bietet.

Terrassentüre sowie sämtliche Fenster sind mit Fliegengittern ausgestattet. Alle Fenster verfügen über elektrische Raffstores. Auf der Terrasse befindet sich ein Starkstromanschluss.

Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang und erleichtert den Alltag.

Für Ihr Fahrzeug stehen ein Tiefgaragen- sowie ein zusätzlicher Außen-Stellplatz zur Verfügung, damit Sie stets bequem und sicher parken können. In der Tiefgarage ist eine Vorbereitung für eine E-Lademöglichkeit vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso ideal: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Diese Gartenwohnung in St. Marien verbindet durchdachten Wohnkomfort mit einer tollen Lage in Oberösterreich. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Lebensqualität, Ruhe und praktische Annehmlichkeiten perfekt vereint. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap