

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



**Objektnummer: 4417/1722**

**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 <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







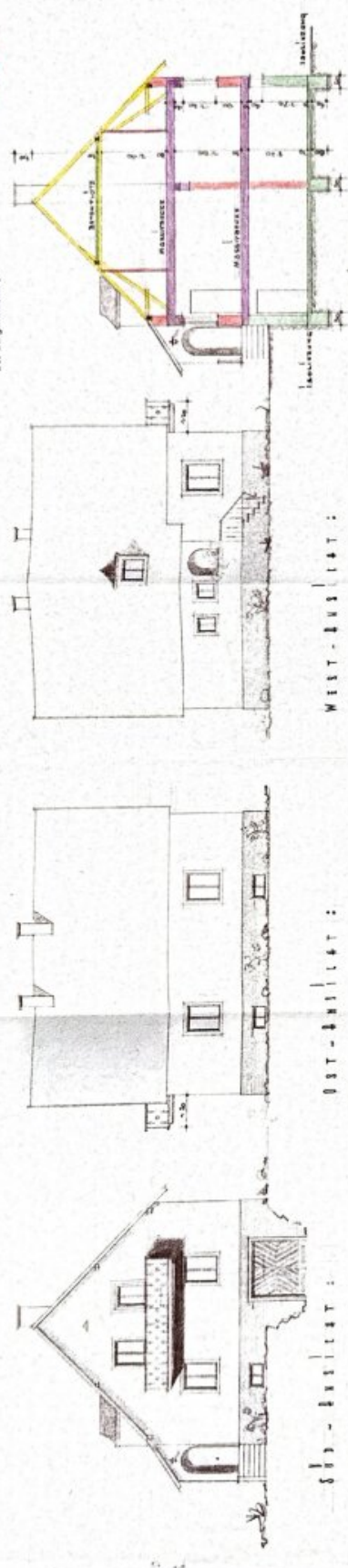


PLAN FÜR MIETHAUS FÜR HERRN JOSEF U. FRAU RUSINA LEBLUBER  
 MIT PARZEL: 389, KAT: GEMEINDLICHE KÜCHENSORF ST. MARTIN:



Die Genehmigung erfolgt mit Bescheid  
 vom 29. März 1908, Zl. 29. 107/1908  
 Gemeindevorstand St. Martin, am 27/10/08  
 Der Bürgermeister

M 1 : 100

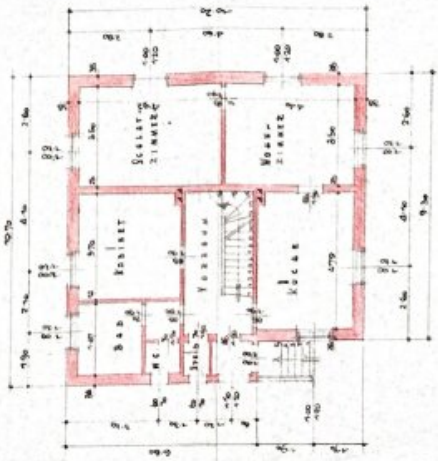


SÜD-ANSICHT

OST-ANSICHT

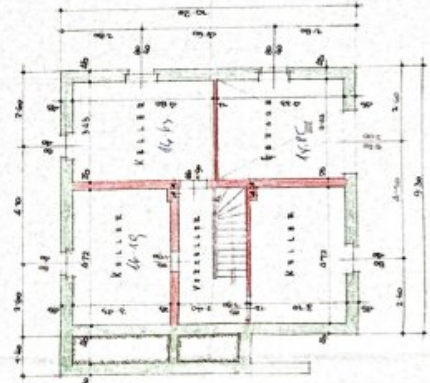
WEST-ANSICHT

SCHNITT I-III



ERDGESCHOSS

Sturmbau im September 1908, ungenutzt



KELLER

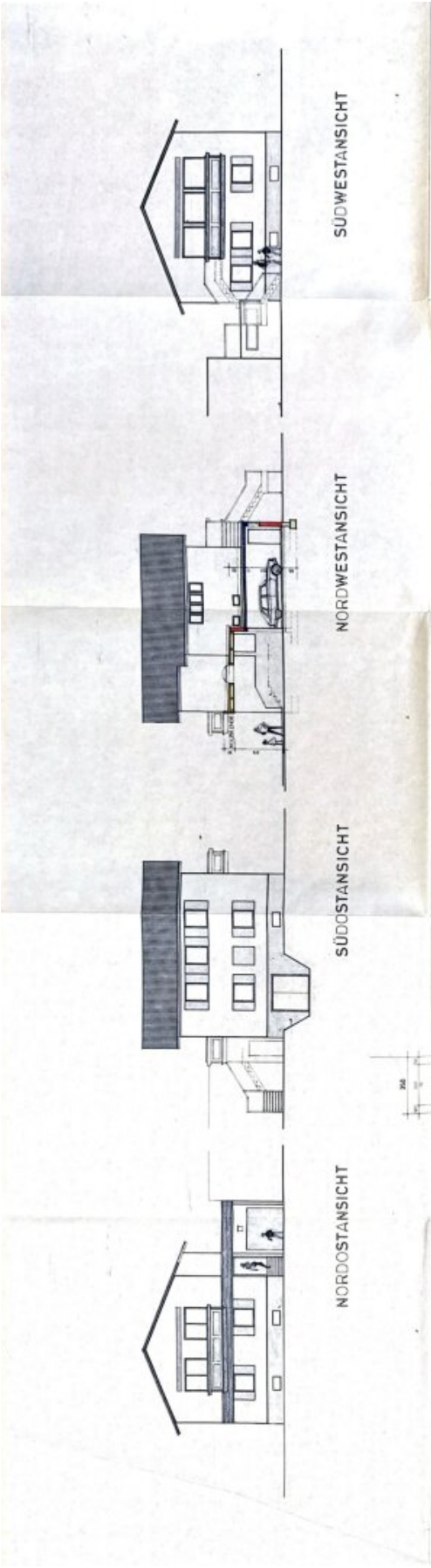


DACHGESCHOSS



BELEGUNG: *Belohnung*

Entwurf: *Anton Schick*  
 Dipl.-Ing. Franz Dörmann  
 Neuböden a. d. Krems 12.10.08



SÜDWESTANSICHT

NORDWESTANSICHT

SÜDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT

# EINREICHPLAN

AUFSTOCKUNG GARAGENZUBAU

**M = 1:100**




**WOHNHAUS FÜR FAMILIE**  
**JOSEF ROSINA LEBLHUBER**  
**ST MARIEN NR 50**  
BAUGEMEINSCHAFT

ALF PAZAR MIT KATASTRALNUMMERE EINWISERDOW  
 BAUGEMEINSCHAFT *St. Marien Nr. 50*


PLANVERFASSER: **ES**  
 Bauabteilung  
 Baujahr: **2018**  
 BAUFÜHRER: *Reinhold*

## LAGEPLAN

M=1:1000

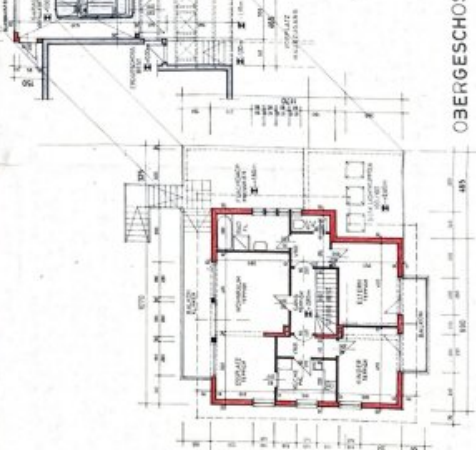


## ERDGESCHOSS



SCHNITT A-B

## OBERGESCHOSS





## 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 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