# Modernes Familien-Stadthaus mit Garten im Zentrum von St. Valentin | 4-Zimmer



**Objektnummer: 7834/431**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Stadthaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4300 St. Valentin |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 120,13 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 62,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 485.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, MSc**

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

H +43 676 81419652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













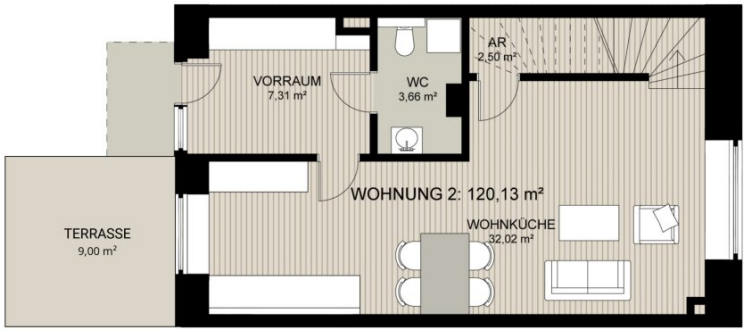


# ST. VALENTIN

TOP 2 - ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche Gesamt:** | **120,13 m²** |
| Wohnen/Essen/Kochen: | 32,02 m² |
| Vorraum: | 7,31 m² |
| WC: | 3,66 m² |
| Abstellraum: | 2,50 m² |
| Kinderzimmer 1: | 12,83 m² |
| Kinderzimmer 2: | 13,44 m² |
| Bad/WC: | 6,10 m² |
| Abstellraum: | 1,64 m² |
| Gang: | 7,36 m² |
| Schlafzimmer: | 21,17 m² |
| Bad/WC: | 8,35 m² |
| Gang: | 3,75 m² |
| Terrasse: | 9,00 m² |
| Eigengarten: | 62,00 m² |

**Ihr Ansprechpartner:**
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81419652
ml@m2n.immo
www.m2n.immo



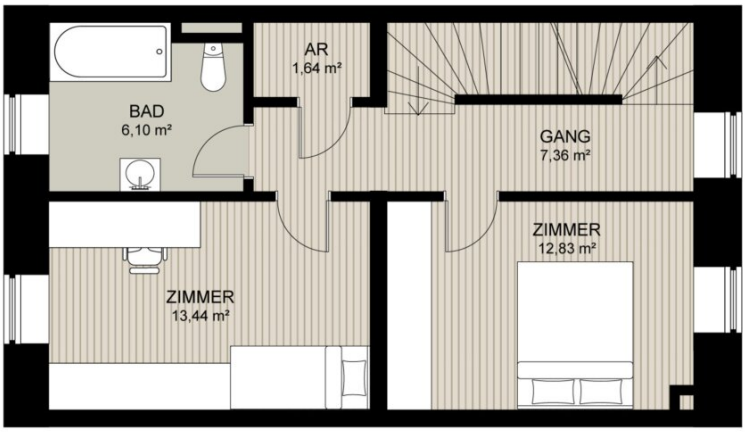

M2N IMMOBILIEN

# ST. VALENTIN

TOP 2 - OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche Gesamt:** | **120,13 m²** |
| Wohnen/Essen/Kochen: | 32,02 m² |
| Vorraum: | 7,31 m² |
| WC: | 3,66 m² |
| Abstellraum: | 2,50 m² |
| Kinderzimmer 1: | 12,83 m² |
| Kinderzimmer 2: | 13,44 m² |
| Bad/WC: | 6,10 m² |
| Abstellraum: | 1,64 m² |
| Gang: | 7,36 m² |
| Schlafzimmer: | 21,17 m² |
| Bad/WC: | 8,35 m² |
| Gang: | 3,75 m² |
| Terrasse: | 9,00 m² |
| Eigengarten: | 62,00 m² |

**Ihr Ansprechpartner:**
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81419652
ml@m2n.immo
www.m2n.immo



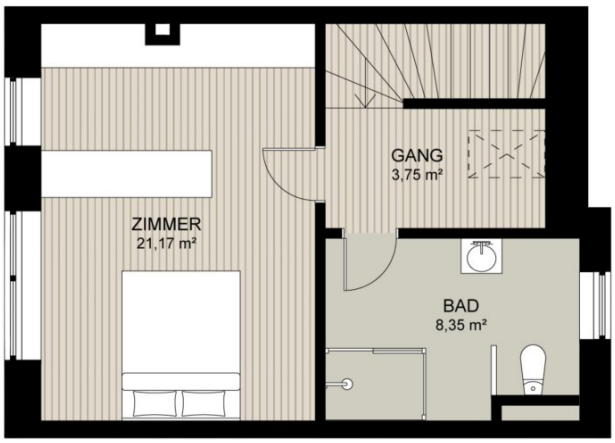

M2N IMMOBILIEN

# ST. VALENTIN

TOP 2 - DACHGESCHOSS

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche Gesamt:** | **120,13 m²** |
| Wohnen/Essen/Kochen: | 32,02 m² |
| Vorraum: | 7,31 m² |
| WC: | 3,66 m² |
| Abstellraum: | 2,50 m² |
| Kinderzimmer 1: | 12,83 m² |
| Kinderzimmer 2: | 13,44 m² |
| Bad/WC: | 6,10 m² |
| Abstellraum: | 1,64 m² |
| Gang: | 7,36 m² |
| Schlafzimmer: | 21,17 m² |
| Bad/WC: | 8,35 m² |
| Gang: | 3,75 m² |
| Terrasse: | 9,00 m² |
| Eigengarten: | 62,00 m² |

**Ihr Ansprechpartner:**
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81419652
ml@m2n.immo
www.m2n.immo




M2N
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In attraktiver und zentraler Lage von St. Valentin entstehen drei moderne Stadthäuser. Das Wohnprojekt wurde speziell für die Bedürfnisse von Familien konzipiert und überzeugt durch zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse sowie eine hochwertige Bauausführung.

Die drei Einheiten bieten Wohnflächen von rund 118 bis 120 m², großzügige Wohn- und Essbereiche, **drei Schlafzimmer**, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC, private Gärten und Terrassen sowie PKW-Stellplätze. Die klare Architektur und die optimal abgestimmte Raumaufteilung schaffen ein modernes Zuhause mit höchstem Wohnkomfort.

**Highlights auf einen Blick:**

? Premiumlage nahe dem Hauptplatz von St. Valentin

? Exklusive Wohnanlage mit nur drei Einheiten

? Wohnflächen von ca. 118 bis 120 m²

? Private Eigengärten und Terrassen

? Drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC

? Optional: PKW-Stellplätze (Carport oder Frei)

? Massive Bauweise und moderne Ausstattung

? Perfekte Infrastruktur und Bahnhof in fußläufiger Distanz

Ein Wohnprojekt für Menschen, die modernes Design, kurze Wege und ein familienfreundliches Umfeld zu schätzen wissen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap