

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



**Objektnummer: 7834/431**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4300 St. Valentin
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verf







# ST. VALENTIN

TOP 2 - ERDGESCHOSS

**Wohnfläche Gesamt: 120,13 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen: 32,02 m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,31 m<sup>2</sup>

WC: 3,66 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,50 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 12,83 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 13,44 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,64 m<sup>2</sup>

Gang: 7,36 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 21,17 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 8,35 m<sup>2</sup>

Gang: 3,75 m<sup>2</sup>

Terrasse: 9,00 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 62,00 m<sup>2</sup>

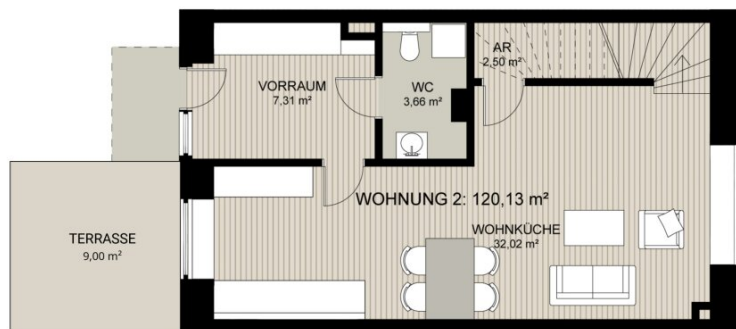
## Ihr Ansprechpartner:

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 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen: 32,02 m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,31 m<sup>2</sup>

WC: 3,66 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,50 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 12,83 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 13,44 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,64 m<sup>2</sup>

Gang: 7,36 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 21,17 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 8,35 m<sup>2</sup>

Gang: 3,75 m<sup>2</sup>

Terrasse: 9,00 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 62,00 m<sup>2</sup>

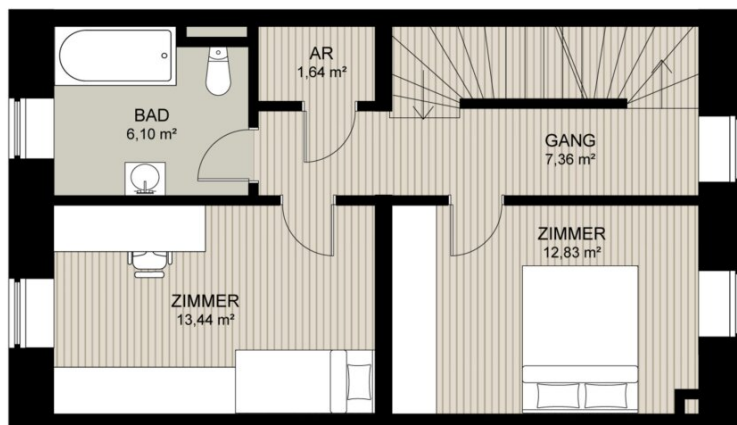
## Ihr Ansprechpartner:

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

+43 676 81419652

ml@m2n.immo

www.m2n.immo



# ST. VALENTIN

TOP 2 - DACHGESCHOSS

**Wohnfläche Gesamt:** 120,13 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen: 32,02 m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,31 m<sup>2</sup>

WC: 3,66 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,50 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 12,83 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 13,44 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,64 m<sup>2</sup>

Gang: 7,36 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 21,17 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 8,35 m<sup>2</sup>

Gang: 3,75 m<sup>2</sup>

Terrasse: 9,00 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 62,00 m<sup>2</sup>

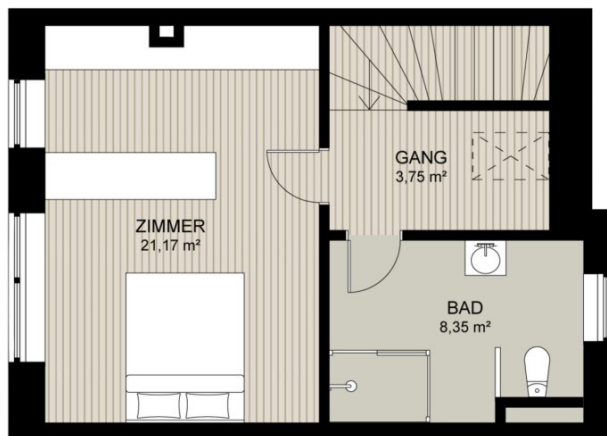
## Ihr Ansprechpartner:

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

+43 676 81419652

ml@m2n.immo

www.m2n.immo



## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- ? 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