

Modern wohnen im Grünen – 3-Zi.-Wohnung mit XXL-Terrasse & Lift



Objektnummer: 7056/213

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

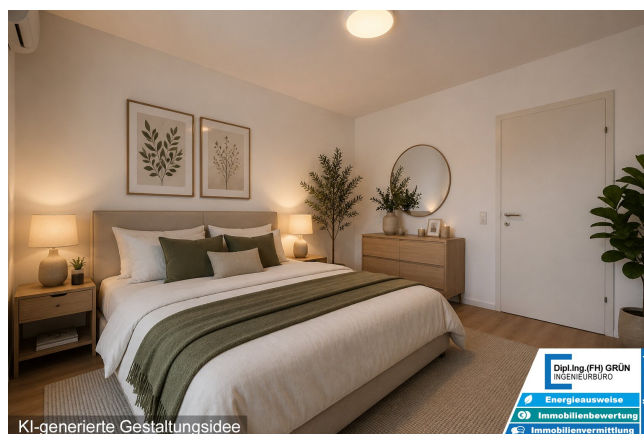
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 Sankt Marien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	220,22 €
Heizkosten:	86,83 €
USt.:	35,91 €
Provisionsangabe:	

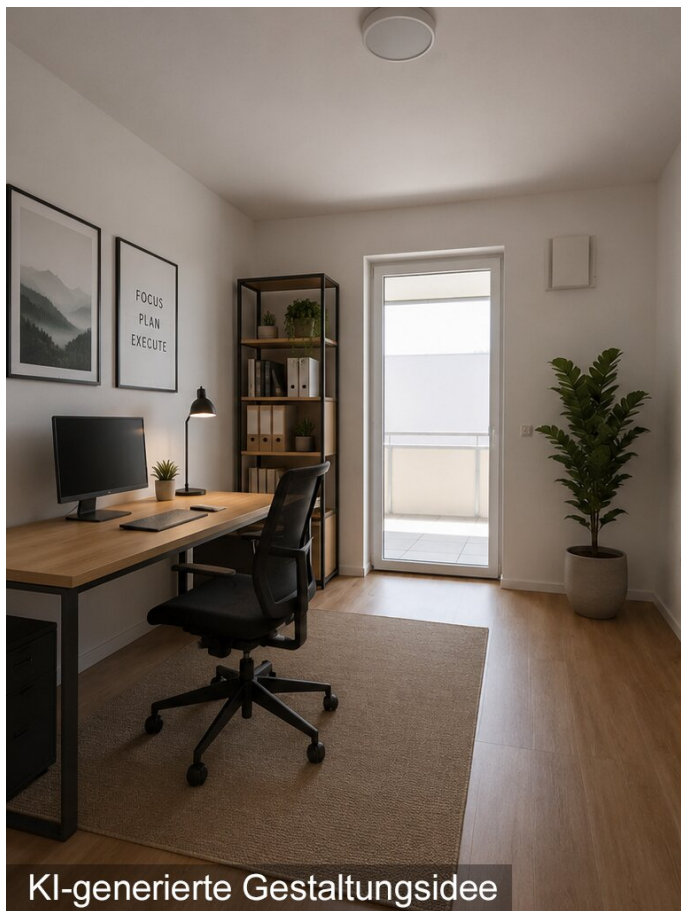
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

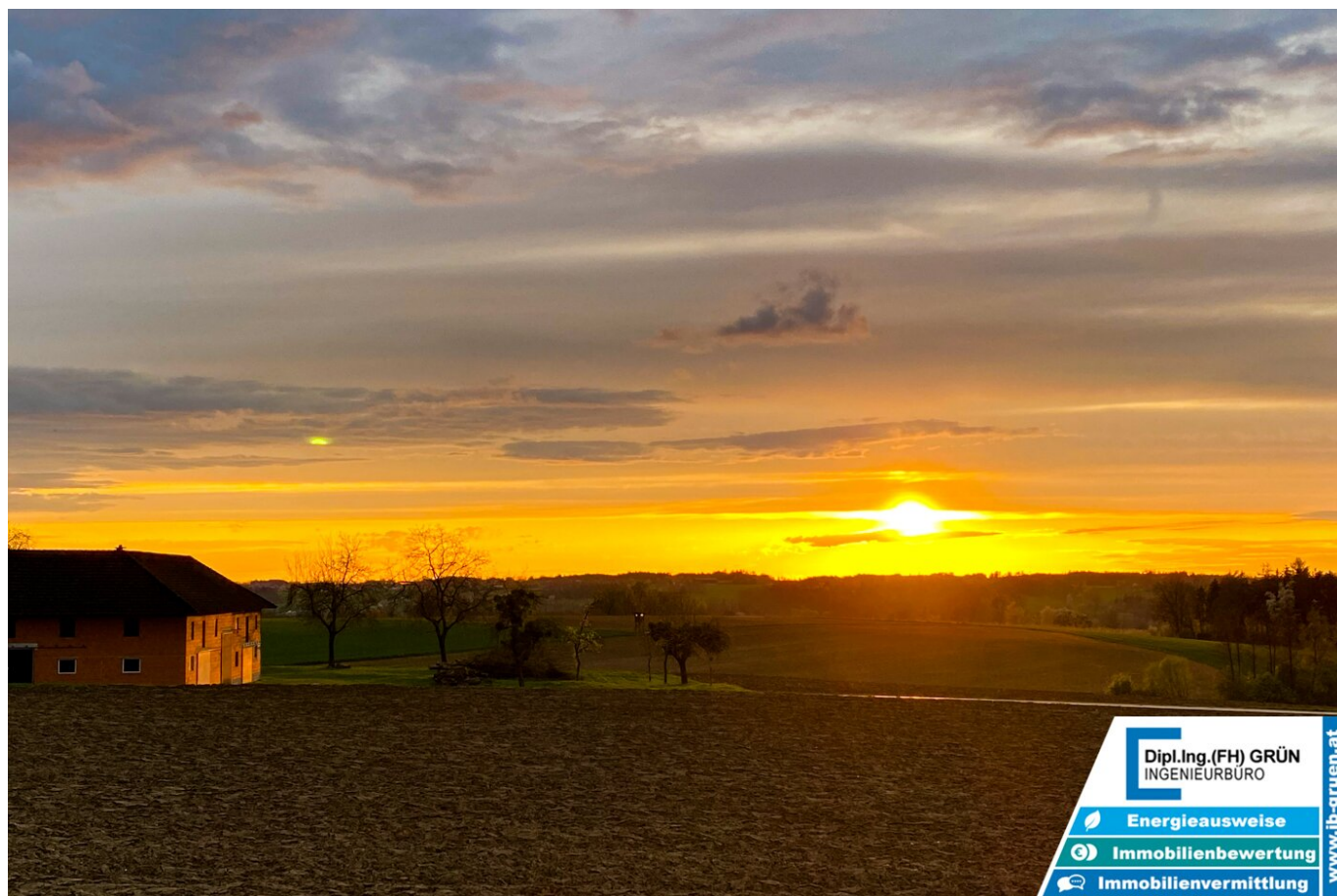


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün









Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise



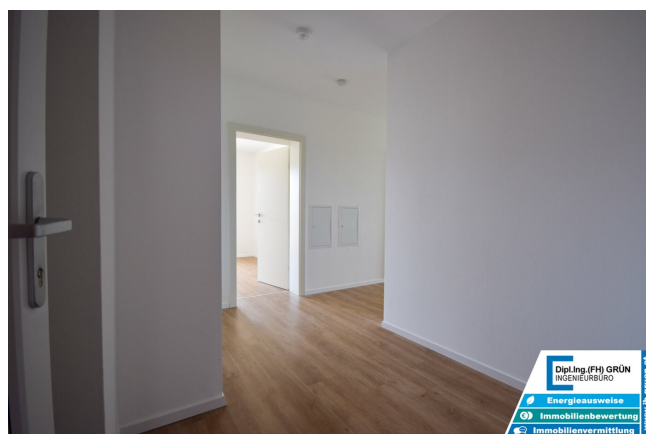
Immobilienbewertung

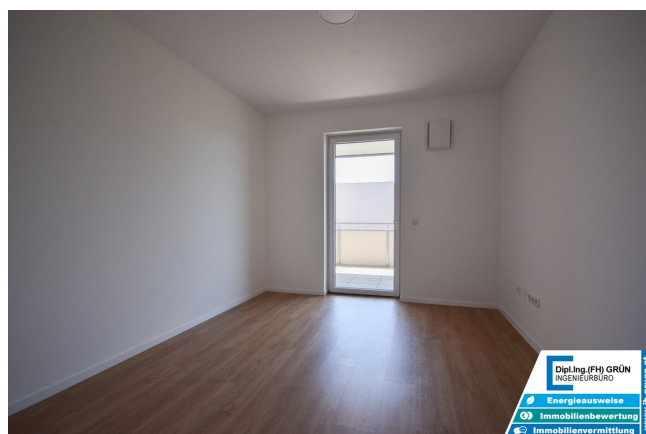
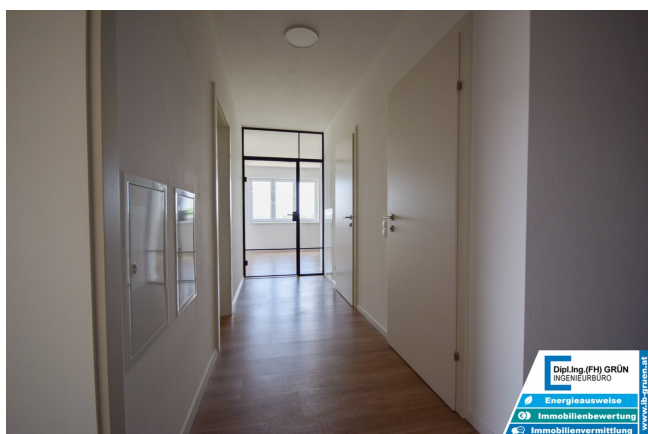
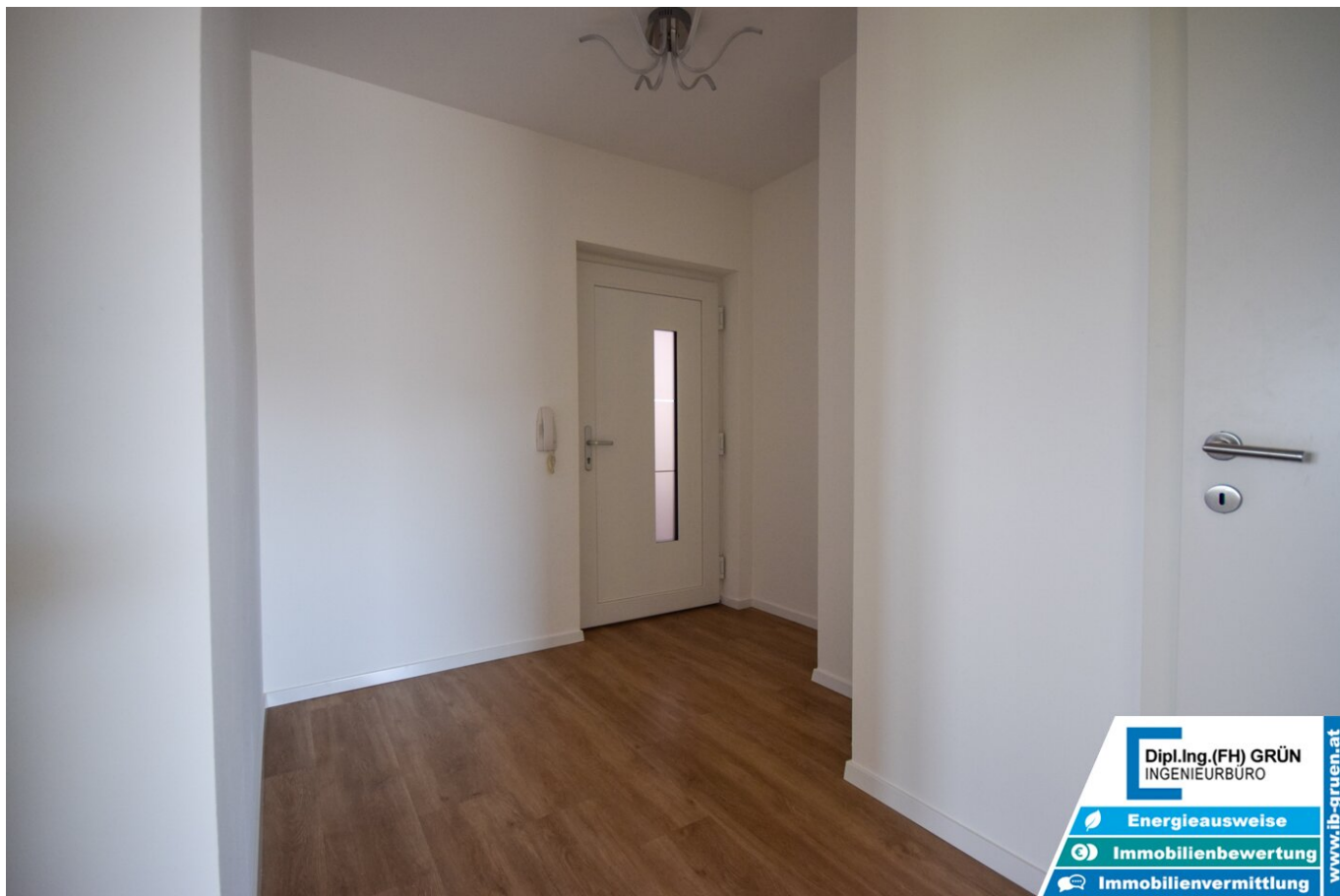


Immobilienvermittlung

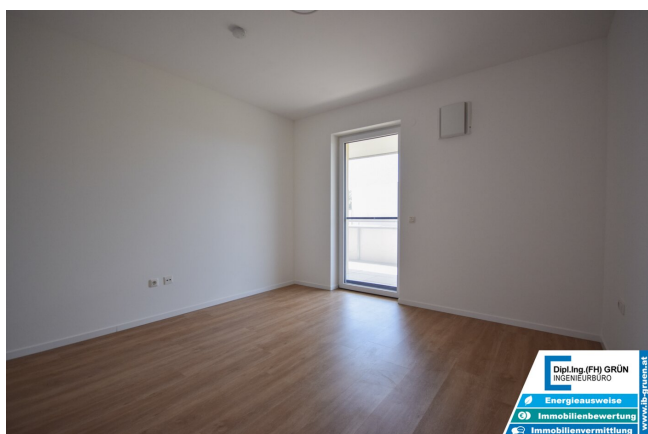
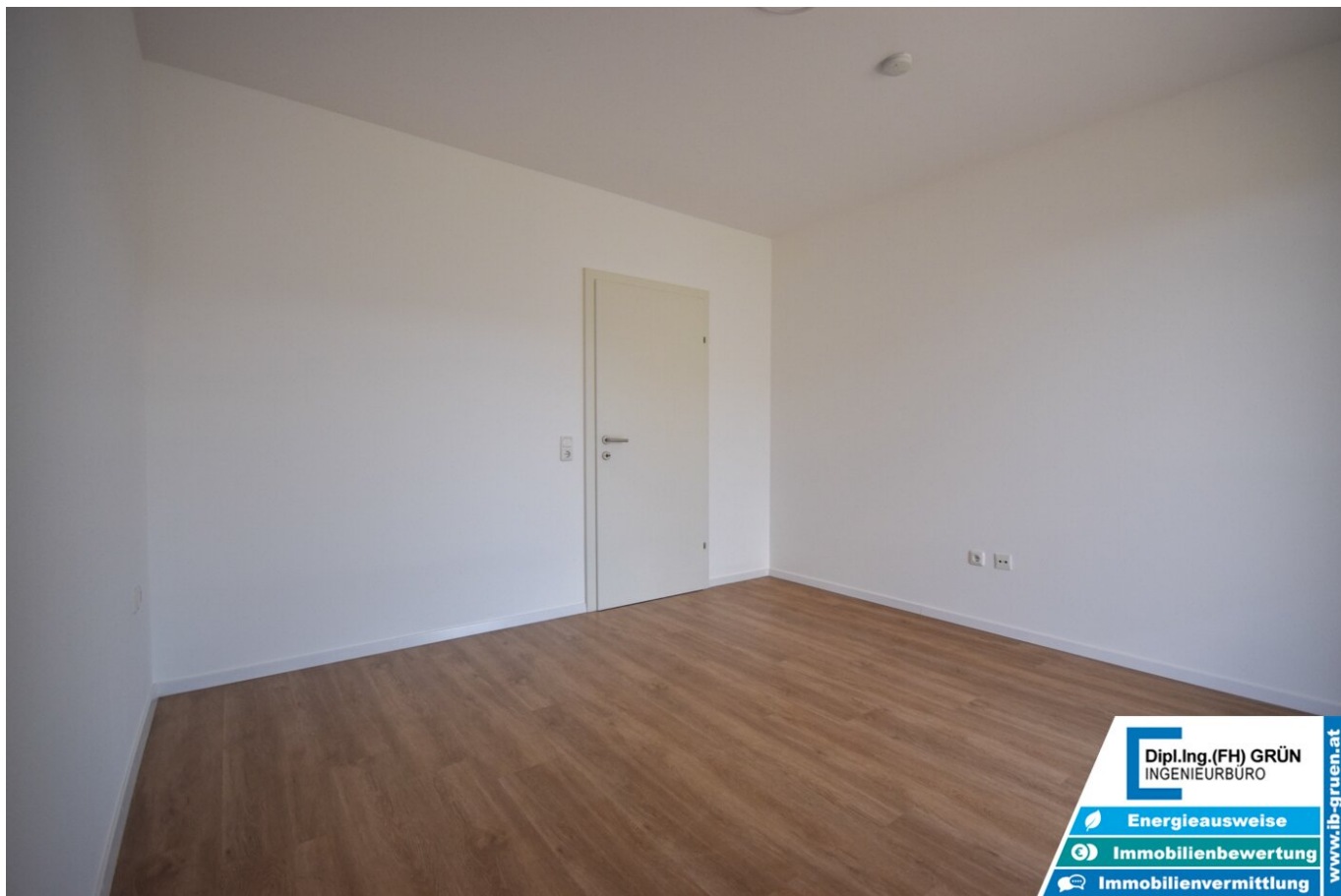
www.ib-gruen.at



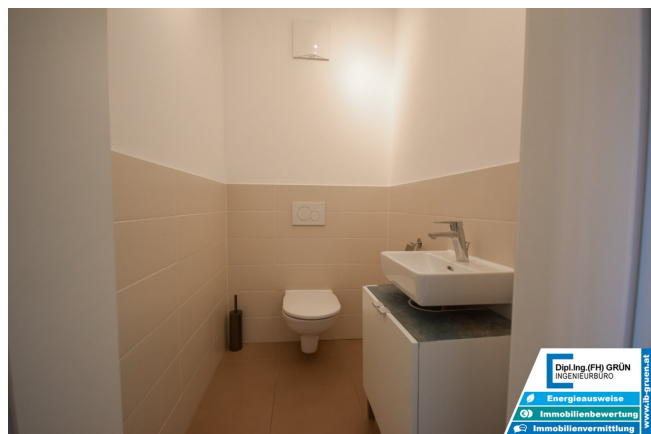
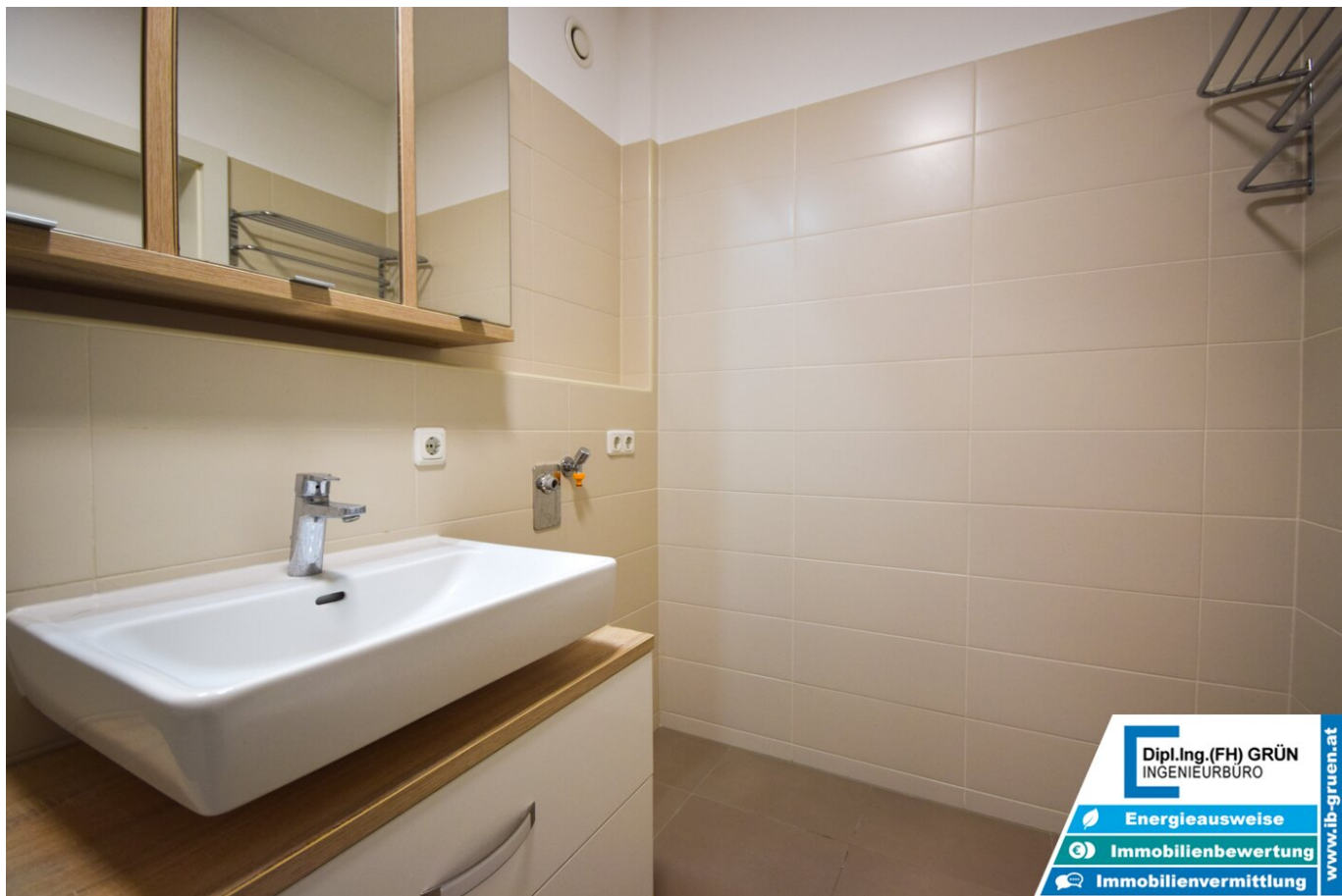


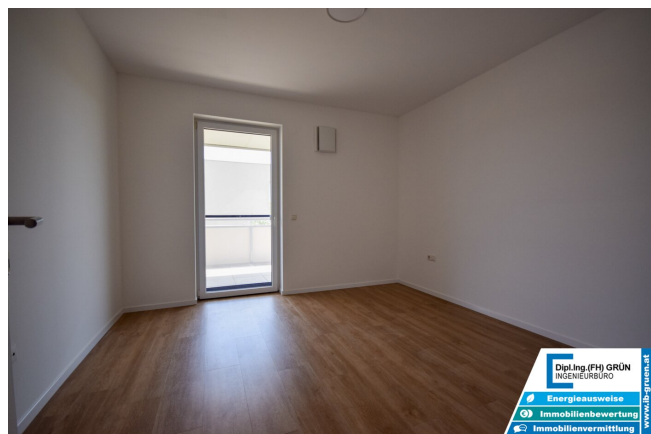
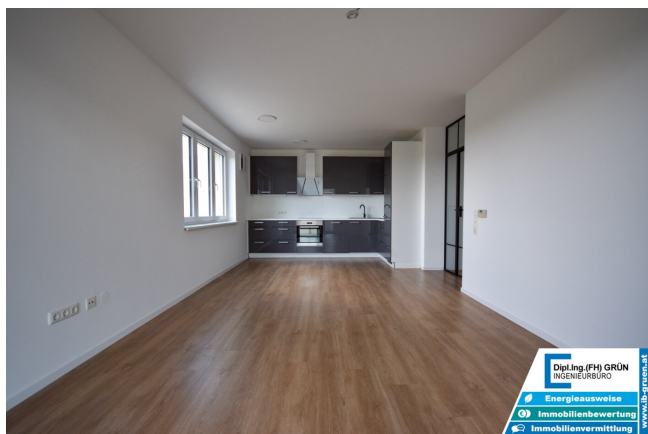
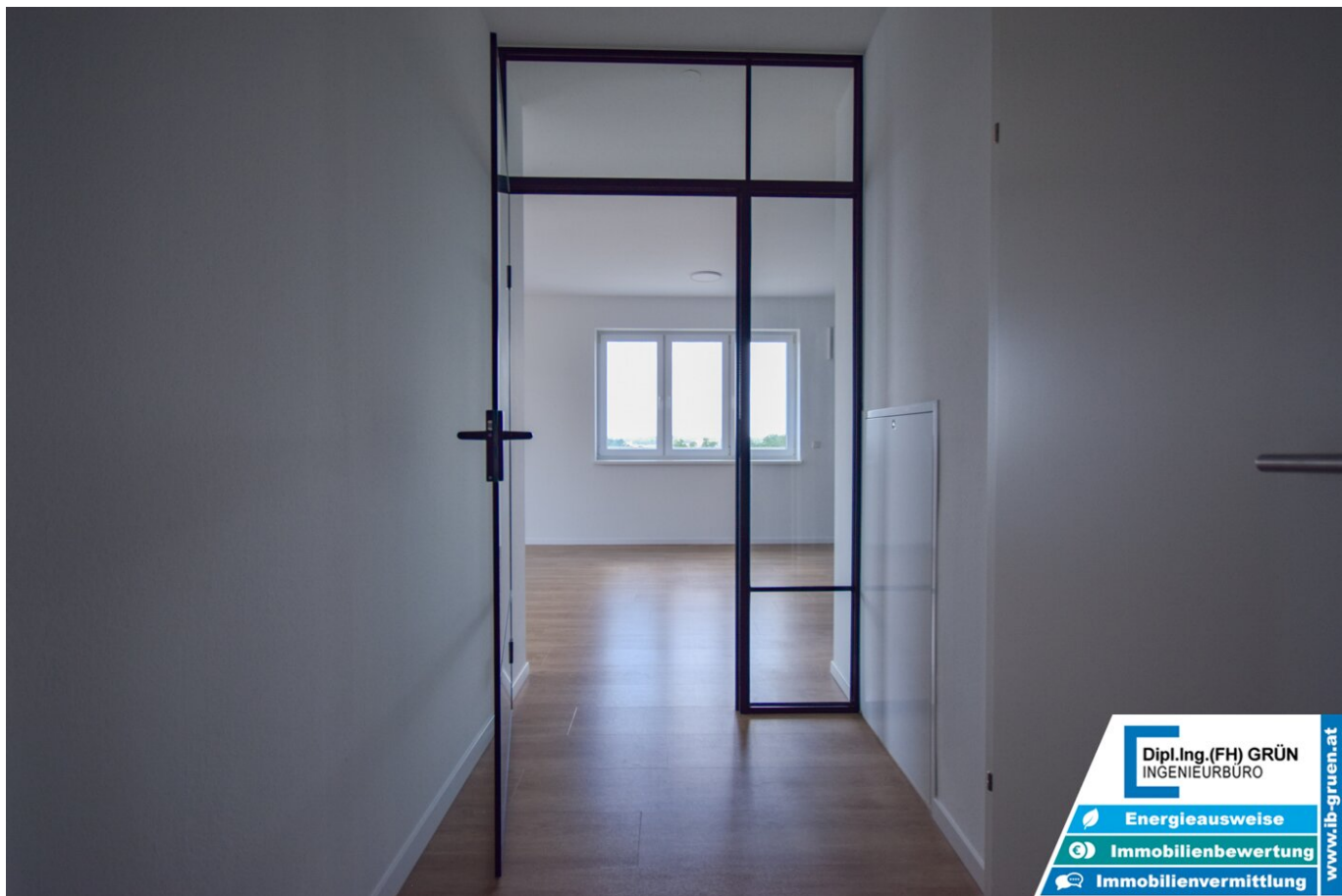


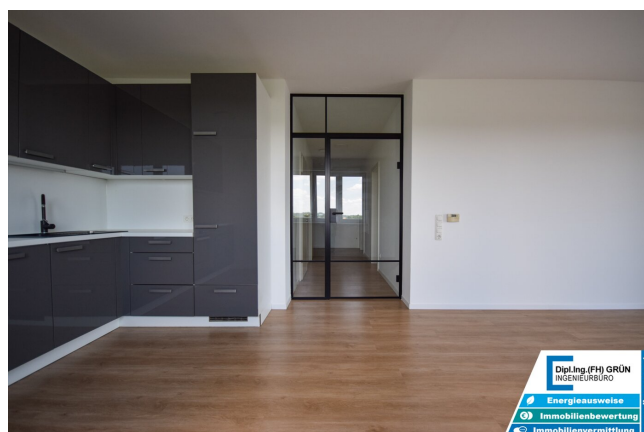
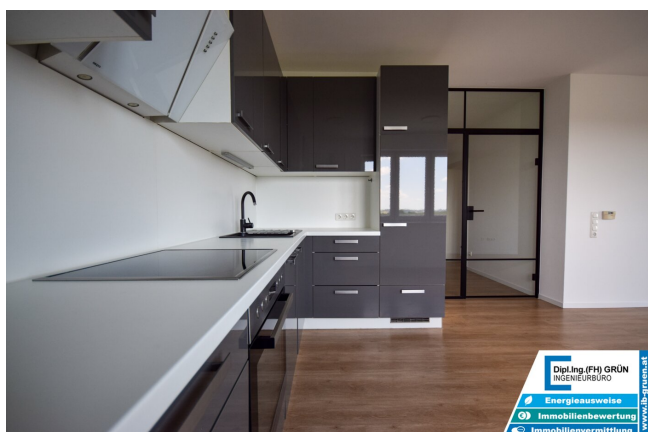


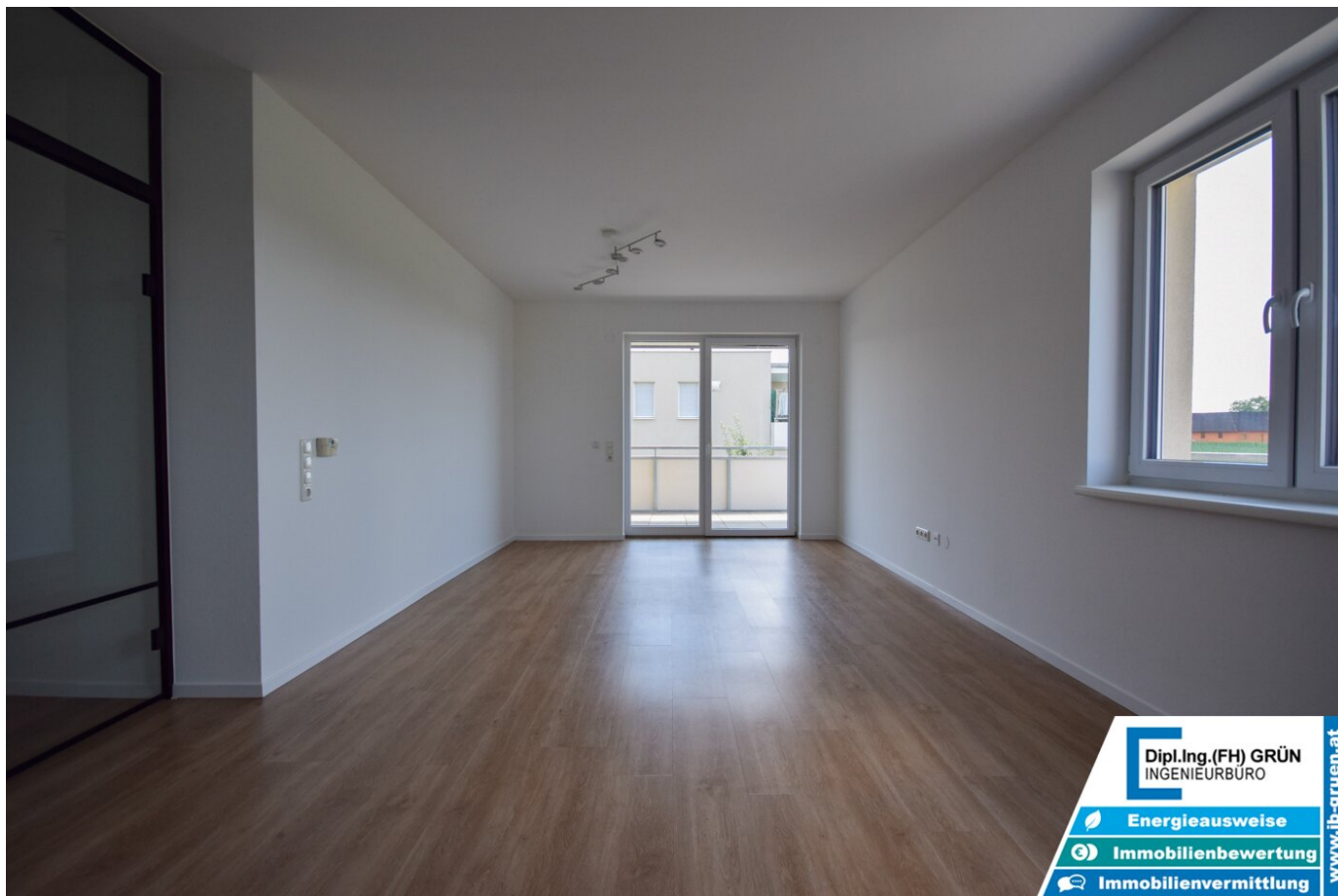




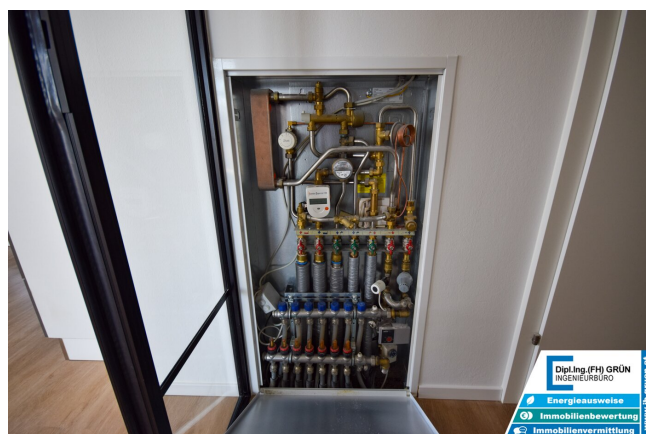


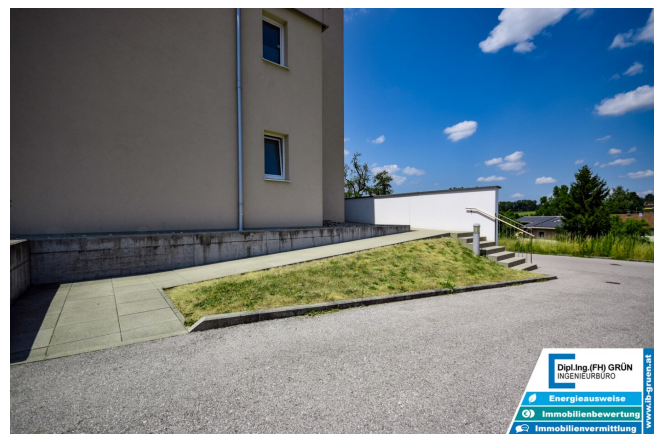


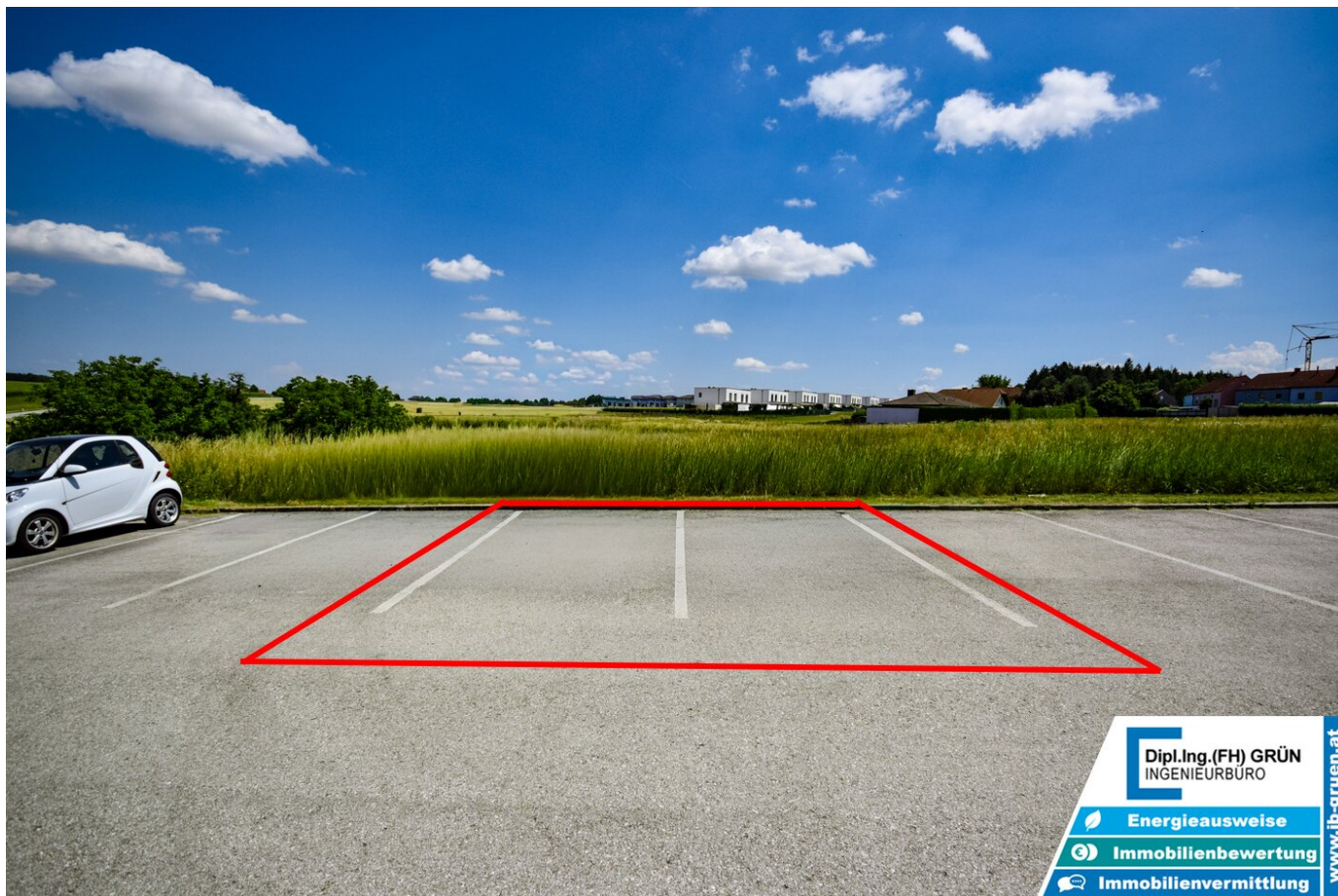
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Große Südwest-Terrasse. Barrierefrei. Hochwertige Bauqualität. Eine Wohnung zum Wohlfühlen.

Bereits beim Betreten dieser modernen Eigentumswohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Die **durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen** und die **sonnige Ausrichtung** schaffen helle Wohnräume und ein **offenes Wohngefühl**.

Errichtet wurde die Wohnanlage mit **seriöser und freundlicher Nachbarschaft** im Jahr 2016 von der renommierten Mühlviertler **Baufirma Simader**, die für ihre hochwertige Bauausführung bekannt ist. Ein **Personenlift** bringt Sie **barrierefrei** direkt in das 1. Obergeschoss und sorgt für höchsten Wohnkomfort – sowohl heute als auch in Zukunft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit **gepflegter Einbauküche**. Von hier gelangen Sie direkt auf die beeindruckende, rund **44 m² große Südwest-Terrasse**, die nahezu den gesamten Wohnbereich umgibt. Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne, entspannte Sommerabende mit **atemberaubenden Sonnenuntergängen** oder gesellige Grillabende mit Freunden – hier genießen Sie einen **traumhaften Blick** über die umliegenden Felder und die idyllische Naturlandschaft.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **äußerst gepflegten Zustand** und wurde für den Verkauf nochmals liebevoll vorbereitet. Sie wurde **frisch ausgemalt**, neue Sesselleisten wurden montiert und teilweise die Beleuchtung erneuert. Dadurch kann die Wohnung ohne größere Investitionen **sofort bezogen** werden.

Angenehmen Wohnkomfort bieten außerdem die **Fußbodenheizung**, die **kontrollierte Wohnraumlüftung**, die **elektrischen Rollläden** sowie die barrierefreie Ausführung der gesamten Wohnanlage. **Zwei zur Wohnung gehörende Stellplätze** und ein **eigenes Kellerabteil** runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und eine außergewöhnlich ruhige Lage mit bester Infrastruktur. Ein ideales **Zuhause für Paare, kleine Familien** oder alle, die naturnah wohnen und dennoch von einer ausgezeichneten Anbindung profitieren möchten. Das **Wohnumfeld** ist **geprägt** von einer **äußerst angenehmen und freundlichen Nachbarschaft** und unterstreicht den ruhigen, gepflegten Charakter der Wohnanlage.

Highlights auf einen Blick

- Hochwertige Bauqualität der renommierten **Baufirma Simader**

- Großzügige **43,57 m² Südwest-Terrasse**
- **Absolute Ruhelage mit traumhaftem Fernblick** über die umliegenden Felder
- **Beeindruckende Sonnenuntergänge** dank optimaler Ausrichtung
- Moderner, durchdachter Grundriss
- Barrierefrei mit **Personenlift**
- Frisch ausgemalt, neue Sesselleisten und teilweise neue Beleuchtung
- Gepflegte **Einbauküche inklusive**
- **Teilmöbliertes Badezimmer** mit hochwertiger Ausstattung
- Hochwertige **Loft-Glastüre** zwischen Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung & elektrische Rollläden
- **Zwei private Stellplätze**, eigenes Kellerabteil
- **Bahnhof Nöstlbach** (S4 Kremstalbahn) nur ca. 2,6 km entfernt
- Ortszentrum, Kindergarten und Volksschule fußläufig erreichbar
- Schnelle Erreichbarkeit von Linz, Wels, Steyr und dem Haid Center

Für Anleger: Abwicklung mit ausgewiesener Umsatzsteuer grundsätzlich möglich - Informationen zu den Rahmenbedingungen auf Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap