Großzügiges Mehrfamilienhaus mit 232 m² Wohnflächenpotenzial und 113 m² Kellerfläche – modernisiert und vielseitig nutzbar, Garten, Terrasse und 2 Garagen



Objektnummer: 1793/325

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4076 Sankt Marienkirchen an der Polsenz
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	232,00 m²
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	631,00 m²
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	559.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.409,48 €

Provisionsangabe:

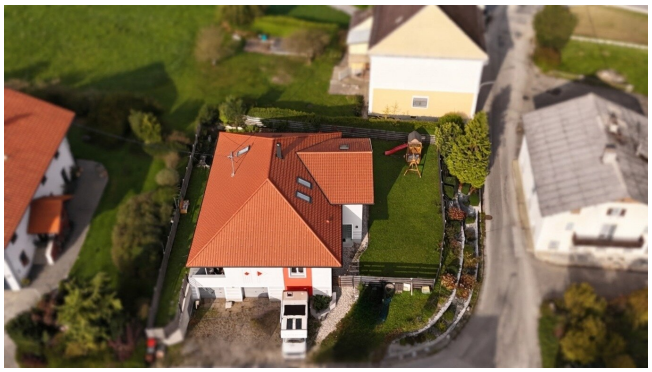
20.124,00 € inkl. 20% USt.

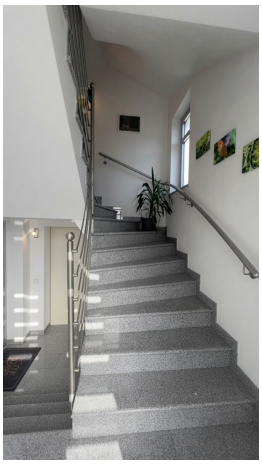
Ihr Ansprechpartner

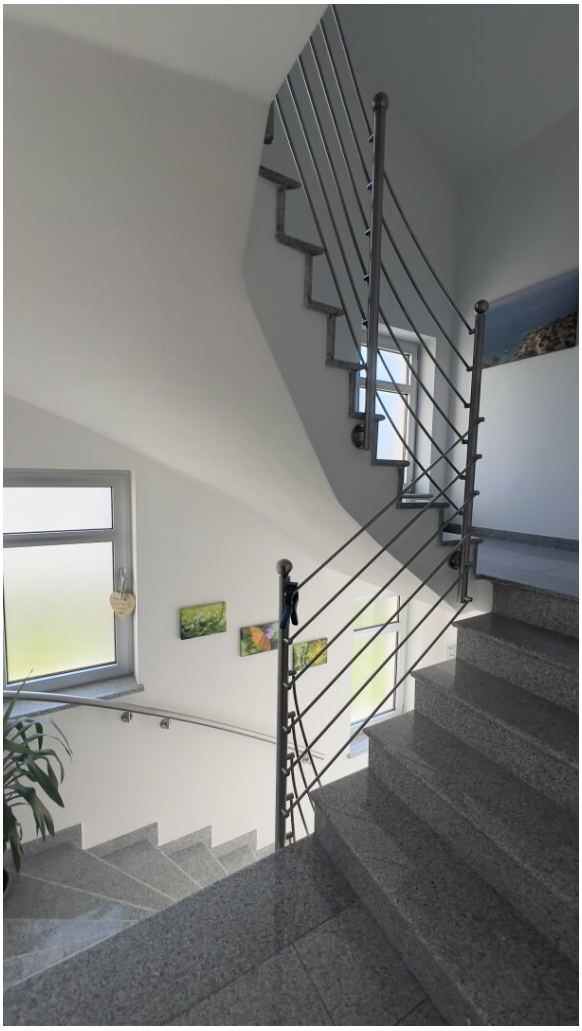


Christoph Ebner







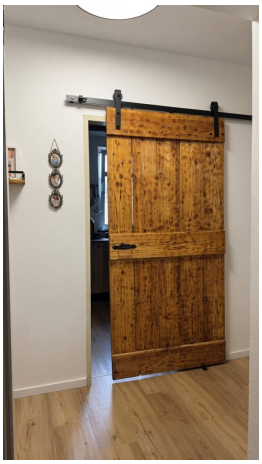






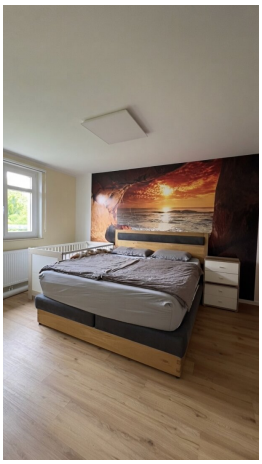








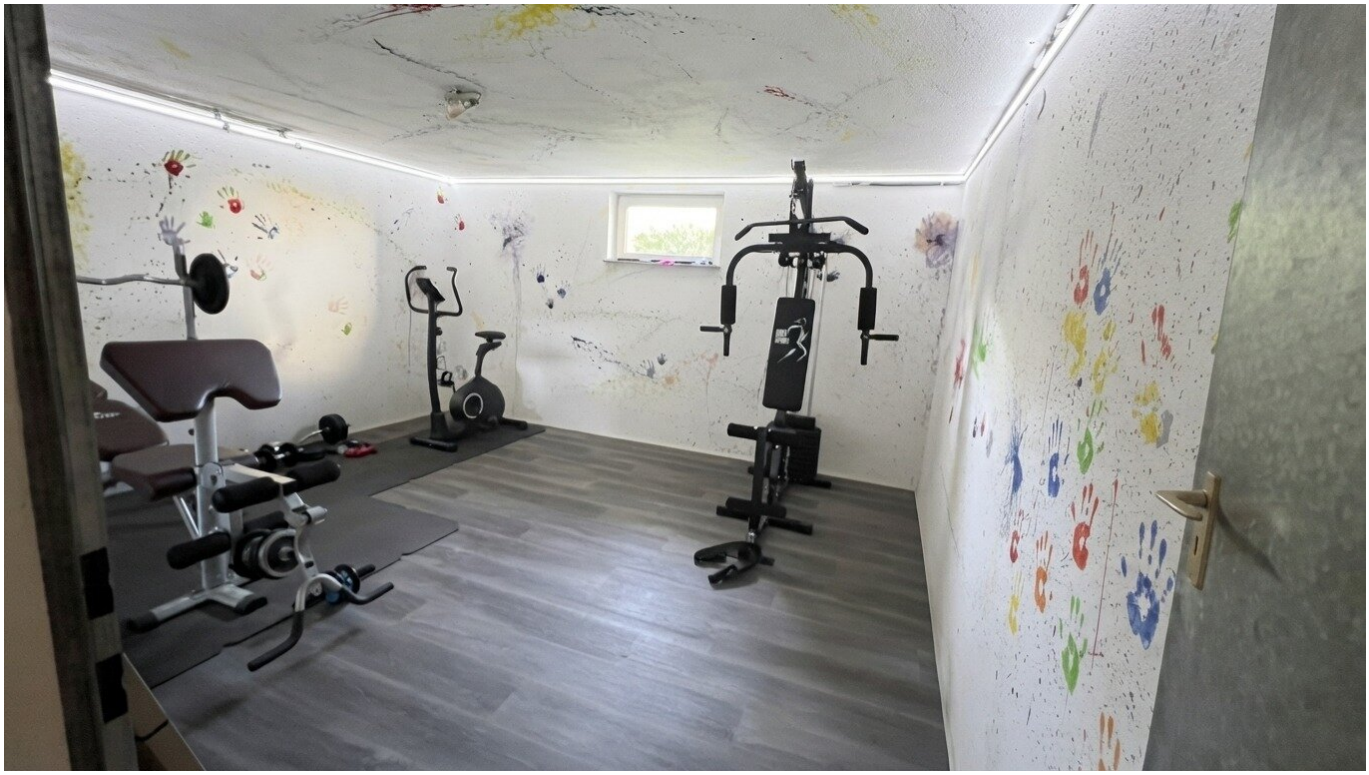

Zuhause ist

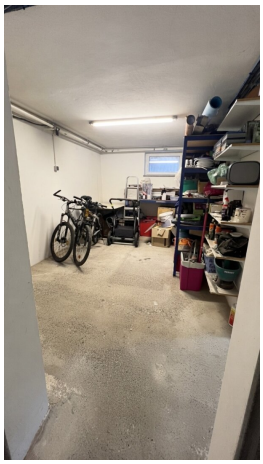










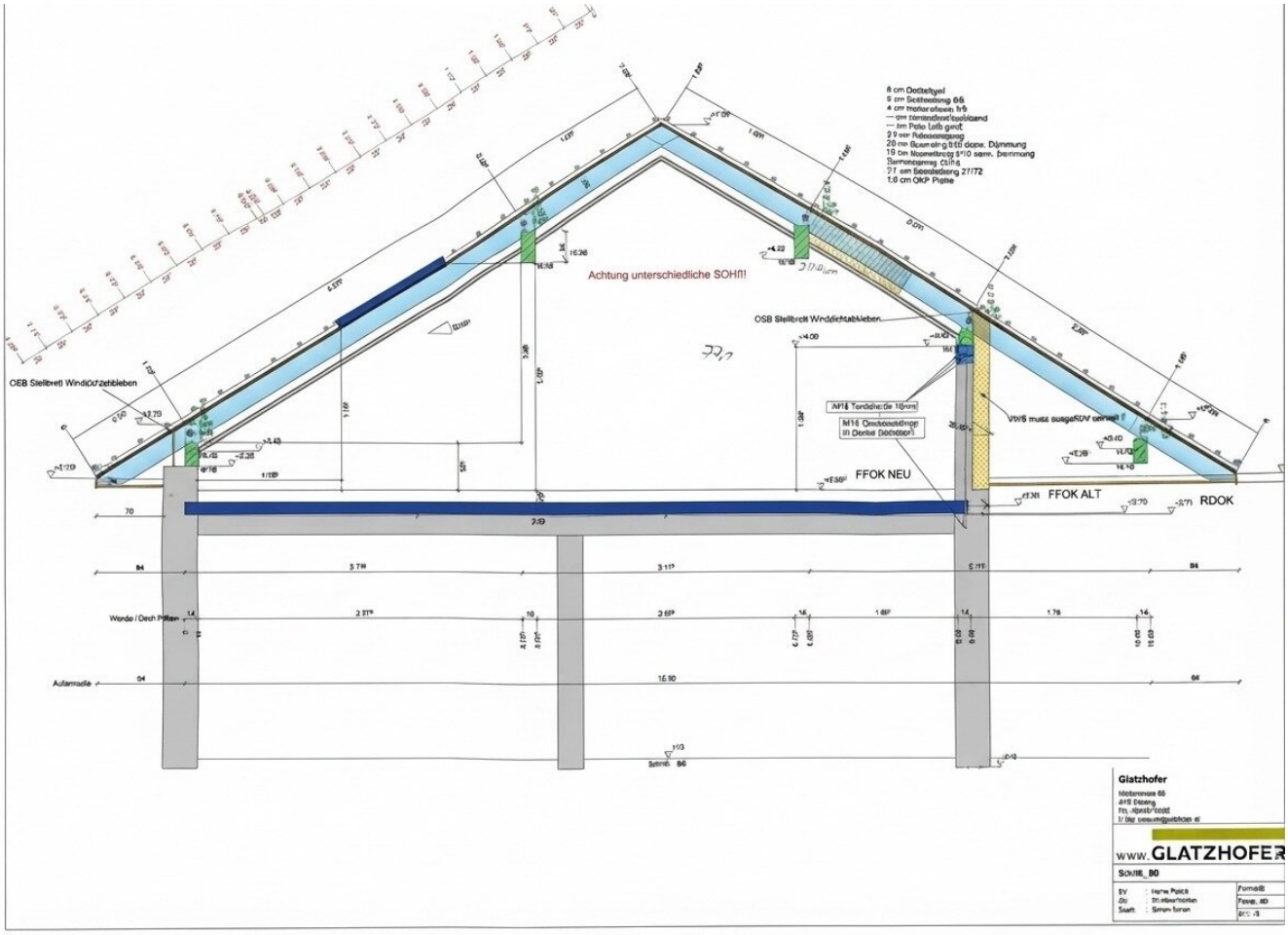






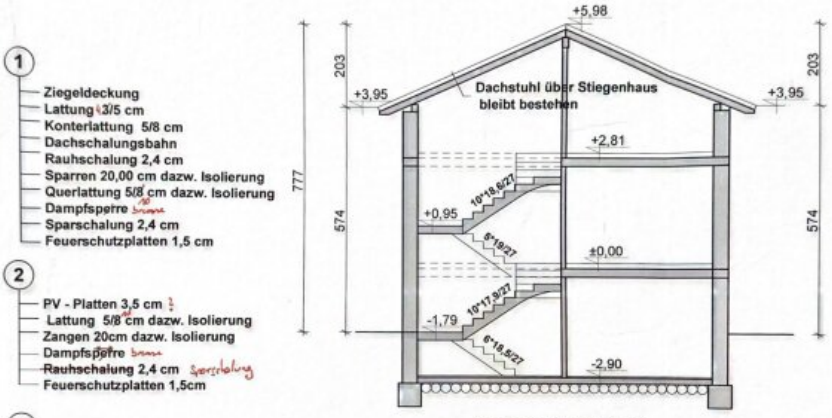


KI-bearbeitet möglicher Ausbau


Achtung unterschiedliche SOHlt!
OSB Stellbrett Winddichtabkleben
OEB Stellbrett Winddichtabkleben
FFOK NEU
FFOK ALT
RDOK
Glatzhofer
WWW.GLATZHOFER



NORDWESTANSICHT



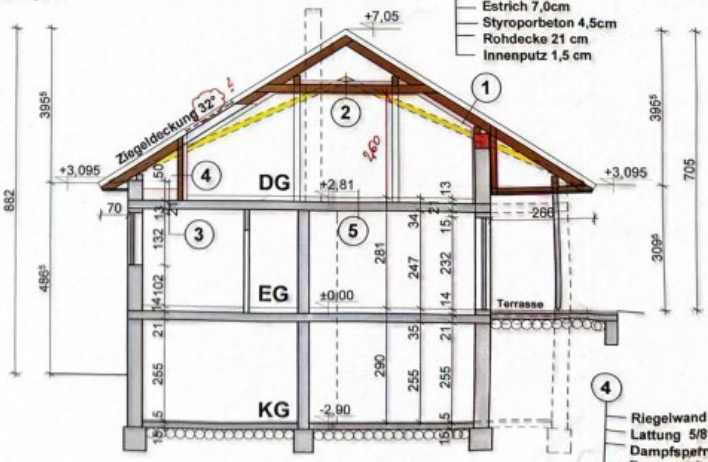
SCHNITT B-B

1
- Ziegeldeckung
- Lattung 3/5 cm
- Konterlattung 5/8 cm
- Dachschalungsbahn
- Rauhschalung 2,4 cm
- Sparren 20,00 cm dazw. Isolierung
- Querlattung 5/8 cm dazw. Isolierung
- Dampfsperre braun
- Sparschalung 2,4 cm
- Feuerschutzplatten 1,5 cm

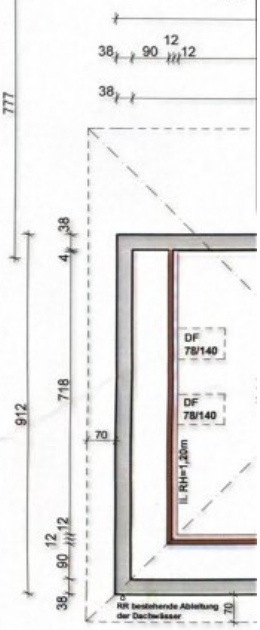
2
- PV - Platten 3,5 cm
- Lattung 5/8 cm dazw. Isolierung
- Zangen 20cm dazw. Isolierung
- Dampfsperre braun
- ~~Rauhschalung 2,4 cm~~ Sparschalung
- Feuerschutzplatten 1,5cm

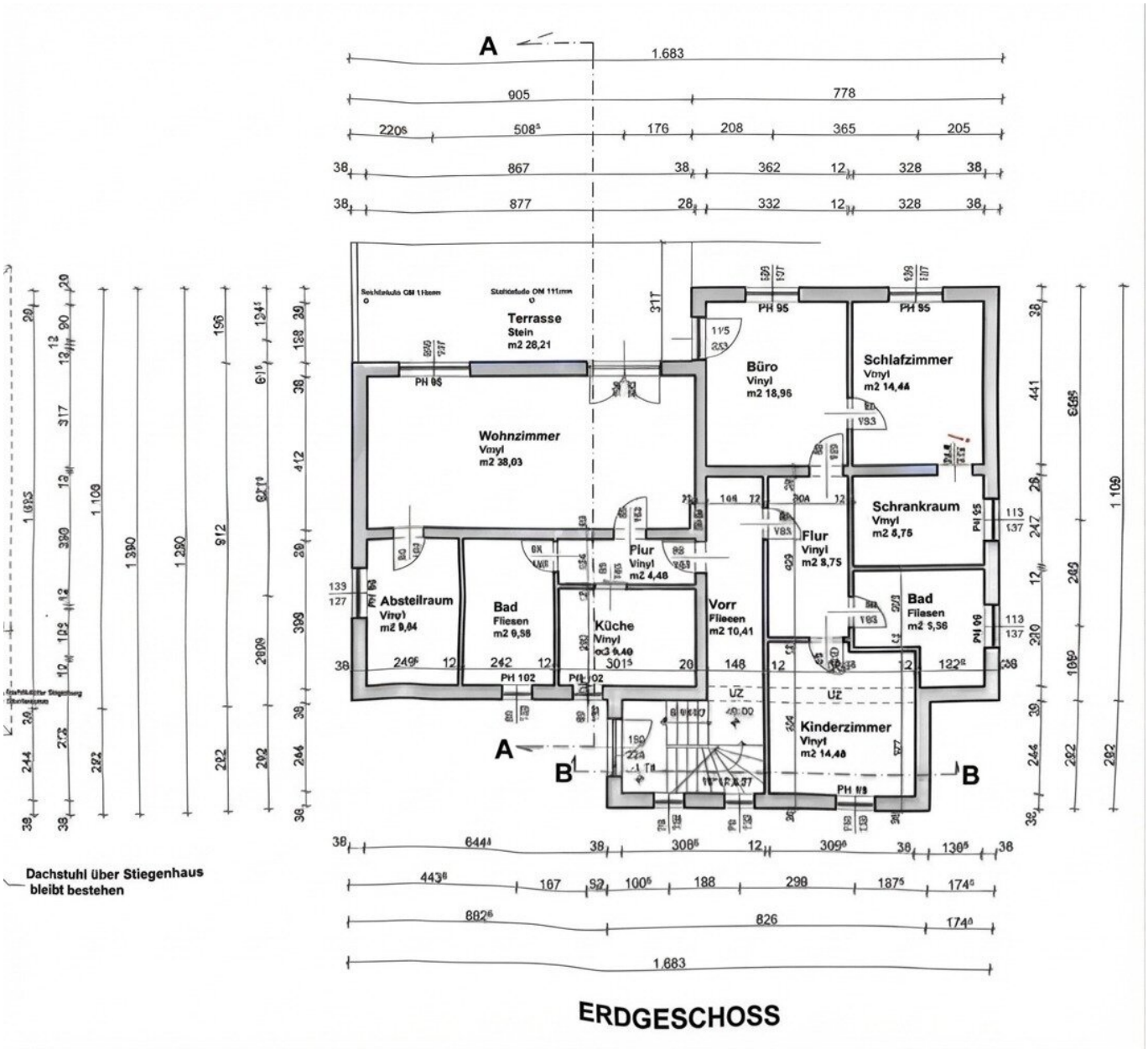
3
- Porit PS 20 30,00cm stk
- Rohdecke 21,0cm
- Innenputz 1,5cm

5
- Belag 1,5cm
- Estrich 7,0cm
- Styroporbeton 4,5cm
- Rohdecke 21 cm
- Innenputz 1,5 cm



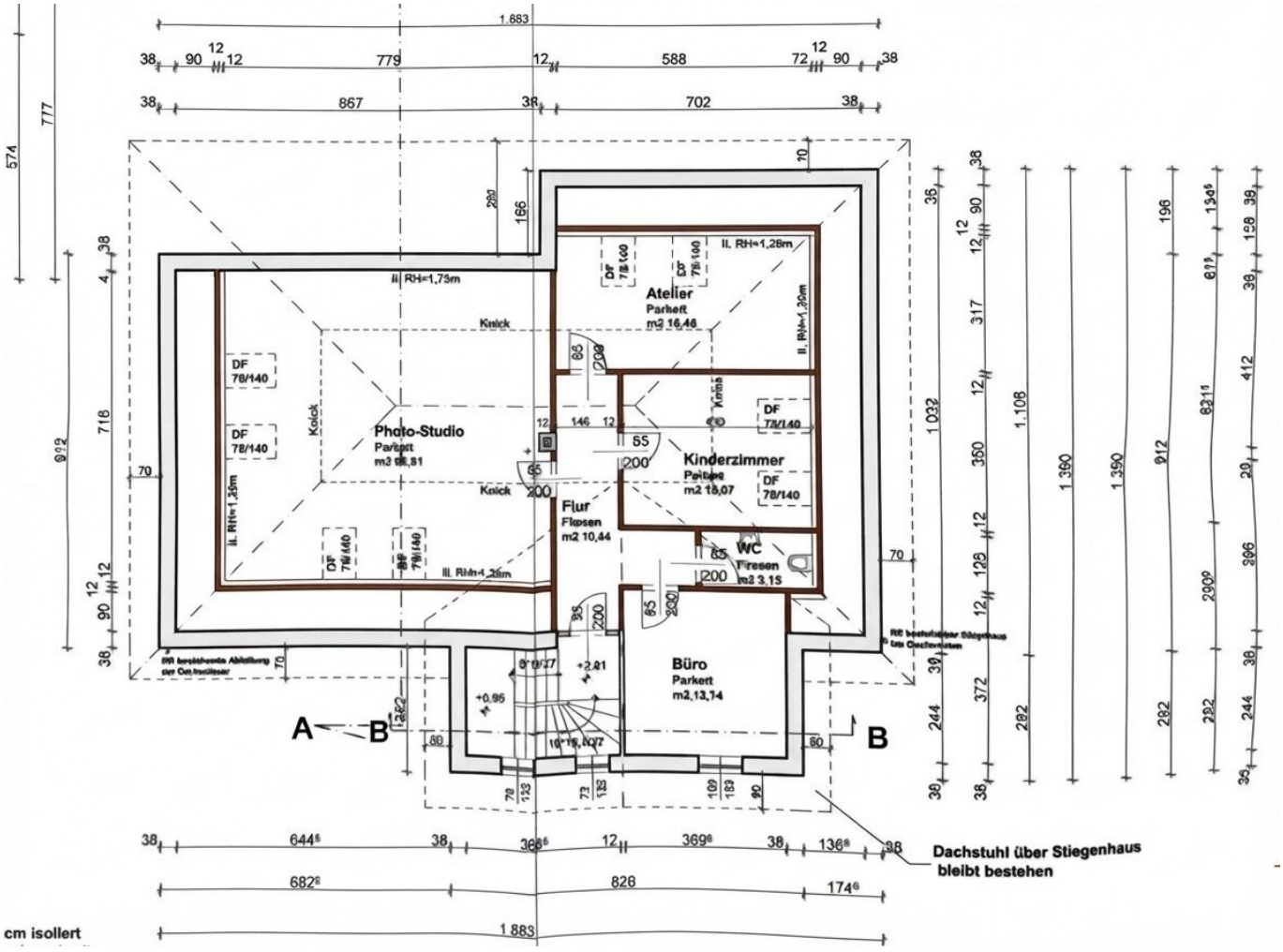
4
- Riegelwand 12cm isoliert
- Lattung 5/8 cm dazw. Isolierung
- Dampfsperre braun
- ~~Rauhschalung 2,4 cm~~ Sparschalung
- Feuerschutzplatten 1,5cm





Dachstuhl über Stiegenhaus bleibt bestehen

ERDGESCHOSS


Atelier
Parkett
m2 16,46
Photo-Studio
Parkett
m2 28,81
Kinderzimmer
Parkett
m2 18,07
Flur
Fliesen
m2 10,44
WC
Fliesen
m2 3,15
Büro
Parkett
m2 13,14
Knick
DF
78/140
A
B
Dachstuhl über Stiegenhaus
bleibt bestehen
cm isollert

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen, modernisierter Wohnkomfort und attraktives Ausbaupotenzial – eine Immobilie mit zahlreichen Möglichkeiten!

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in **4076 St. Marienkirchen an der Polsenz** überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, bereits umfassend sanierte Wohnbereiche und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Obergeschoss.

Die Immobilie verfügt über rund **147 m² fertiggestellte und sanierte Wohnfläche** sowie weitere **85 m² Ausbaufläche im Obergeschoss**, die sich derzeit noch im Rohbau befindet. Durch die Fertigstellung der Innenausbauarbeiten, insbesondere Trockenbauwände, Bodenbeläge und weiterer notwendiger Arbeiten, kann hier zusätzlicher Wohnraum nach individuellen Vorstellungen entstehen.

Nach vollständigem Ausbau ergibt sich somit ein **Wohnflächenpotenzial von insgesamt rund 232 m²**.

Ein weiteres Highlight ist der **113 m² große Kellerbereich**, der mit einem Fitnessraum, einer Waschküche, einem Pelletsraum, einem Heizraum sowie großzügigen Lagerflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Damit verfügt die Immobilie über ein **Gesamtpotenzial von rund 345 m² Wohn- und Nutzfläche**, einschließlich der noch fertigzustellenden Bereiche.

Wohnkomfort und Ausstattung

Die bereits sanierten Wohnbereiche überzeugen durch eine gepflegte Ausstattung mit Fliesen-, Laminat- und Parkettböden. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme, während die vorhandene Einbauküche zusätzlichen Komfort bietet.

Zwei Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit Badewanne beziehungsweise Dusche, sowie zwei WCs ergänzen das großzügige Raumangebot.

Auch der Außenbereich bietet viel Lebensqualität: Ein Garten und eine Terrasse mit **sonniger Südwestausrichtung** laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen **zwei Garagen und vier zusätzliche Freistellplätze**.

Attraktive Lage und vielseitige Nutzung

Die ruhige Wohnlage in St. Marienkirchen an der Polsenz verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sowie eine Busanbindung befinden sich in der näheren Umgebung.

Ob als großzügiges Familienheim, für mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Weiterentwicklung.

Die Highlights im Überblick

- **147 m²** bereits sanierte und fertiggestellte Wohnfläche
- **85 m²** zusätzliches Ausbaupotenzial im Obergeschoss
- **232 m²** zukünftiges Wohnflächenpotenzial
- **113 m²** Kellerfläche mit Fitnessraum, Waschküche, Technik- und Lagerräumen
- **345 m²** gesamtes Wohn- und Nutzflächenpotenzial
- Insgesamt neun Zimmer laut Raumaufstellung
- Zwei Badezimmer und zwei WCs
- Einbauküche und Zentralheizung
- Garten und Terrasse mit Südwestausrichtung
- Zwei Garagen und vier Freistellplätze
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine mögliche Vermietung

Eine Immobilie, die bereits modernisierten Wohnkomfort mit großzügigem Platzangebot und zusätzlichem Entwicklungspotenzial vereint.

Kaufpreis: € 559.000,–

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap