

**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

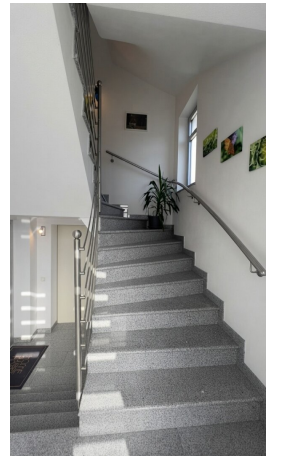
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4076 Sankt Marienkirchen an der Polsenz
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	232,00 m²
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	631,00 m²
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00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

20.124,00 € inkl. 20% USt.

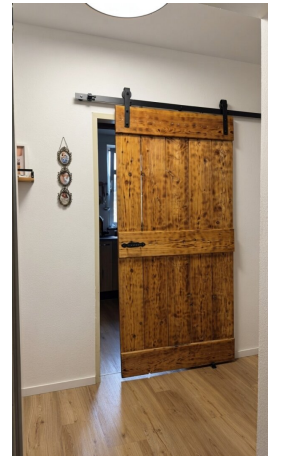
Ihr Ansprechpartner



Christoph Ebner



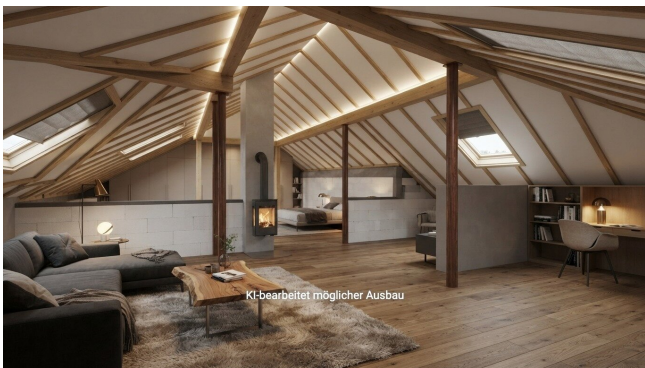


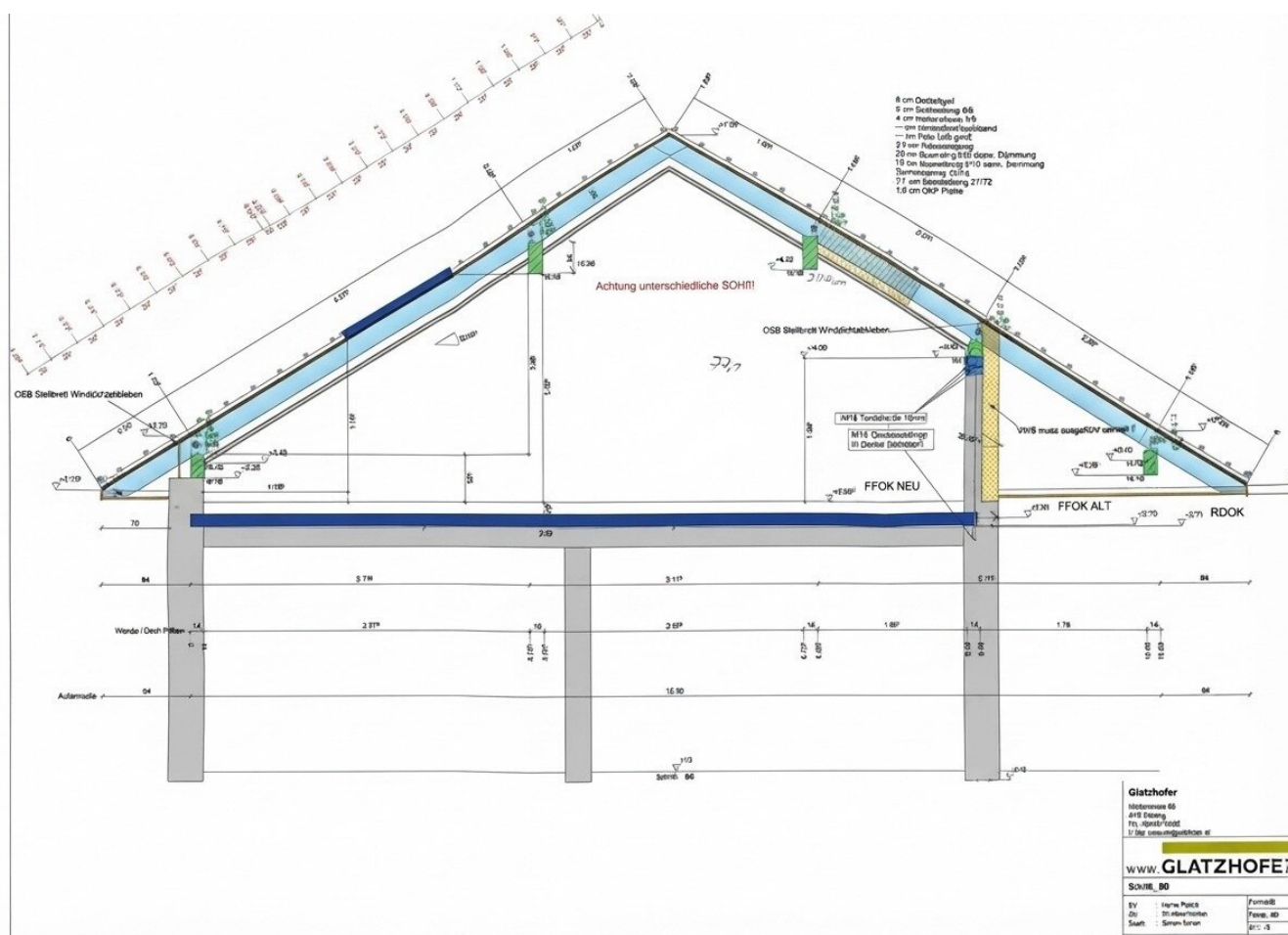


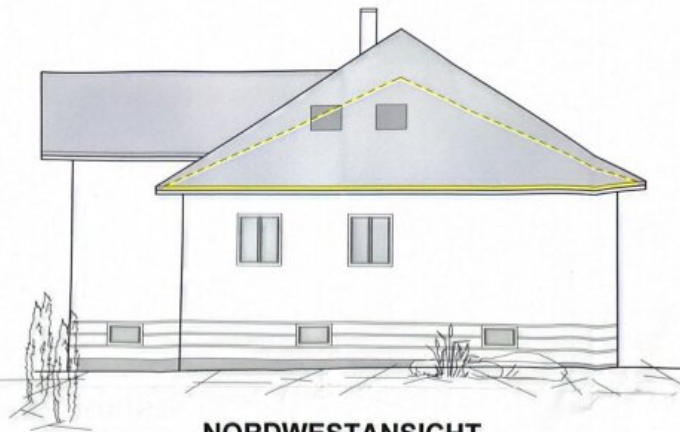




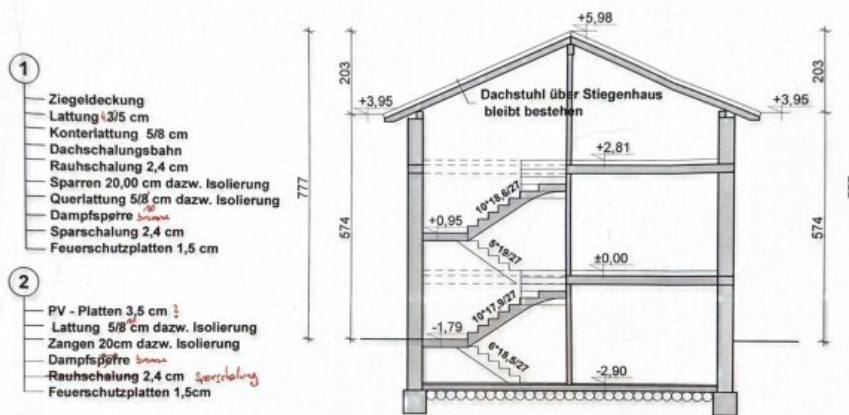








NORDWESTANSICHT



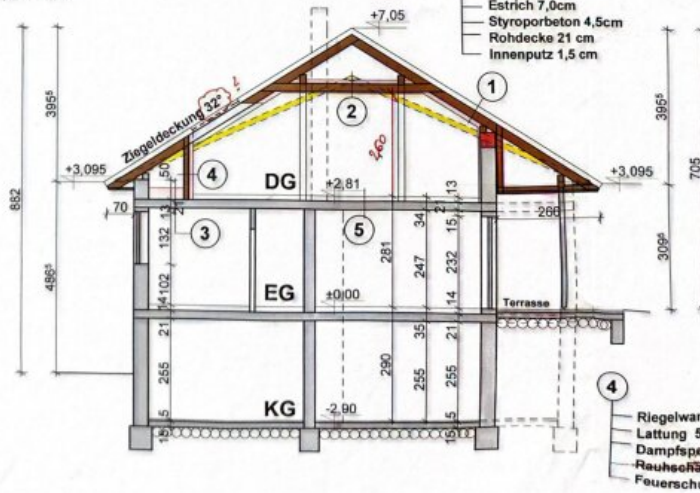
SCHNITT B-B

- 1
 - Ziegeldeckung
 - Lattung 13/5 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

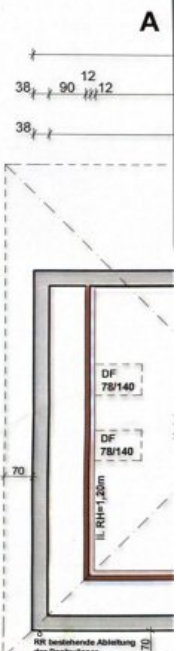
- 2
 - PV - Platten 3,5 cm
 - Lattung 5/8 cm dazw. Isolierung
 - Zangen 20cm dazw. Isolierung
 - Dampfsperre *braun*
 - Rauhschalung 2,4 cm *Sparschalung*
 - Feuerschutzplatten 1,5cm

- 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

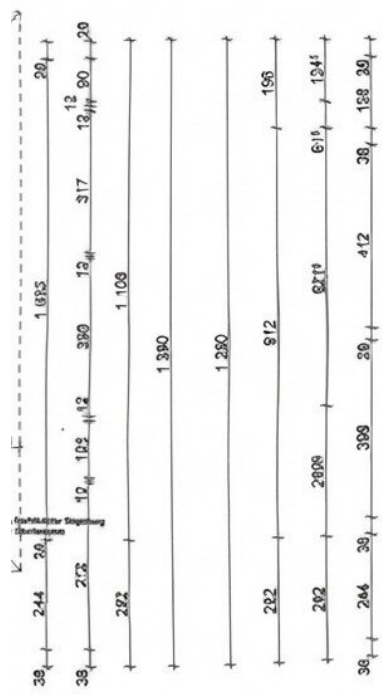


- 4
 - Riegelwand 12cm isoliert
 - Lattung 5/8 cm dazw. Isolierung
 - Dampfsperre *braun*
 - Rauhschalung 2,4 cm *Sparschalung*
 - Feuerschutzplatten 1,5cm

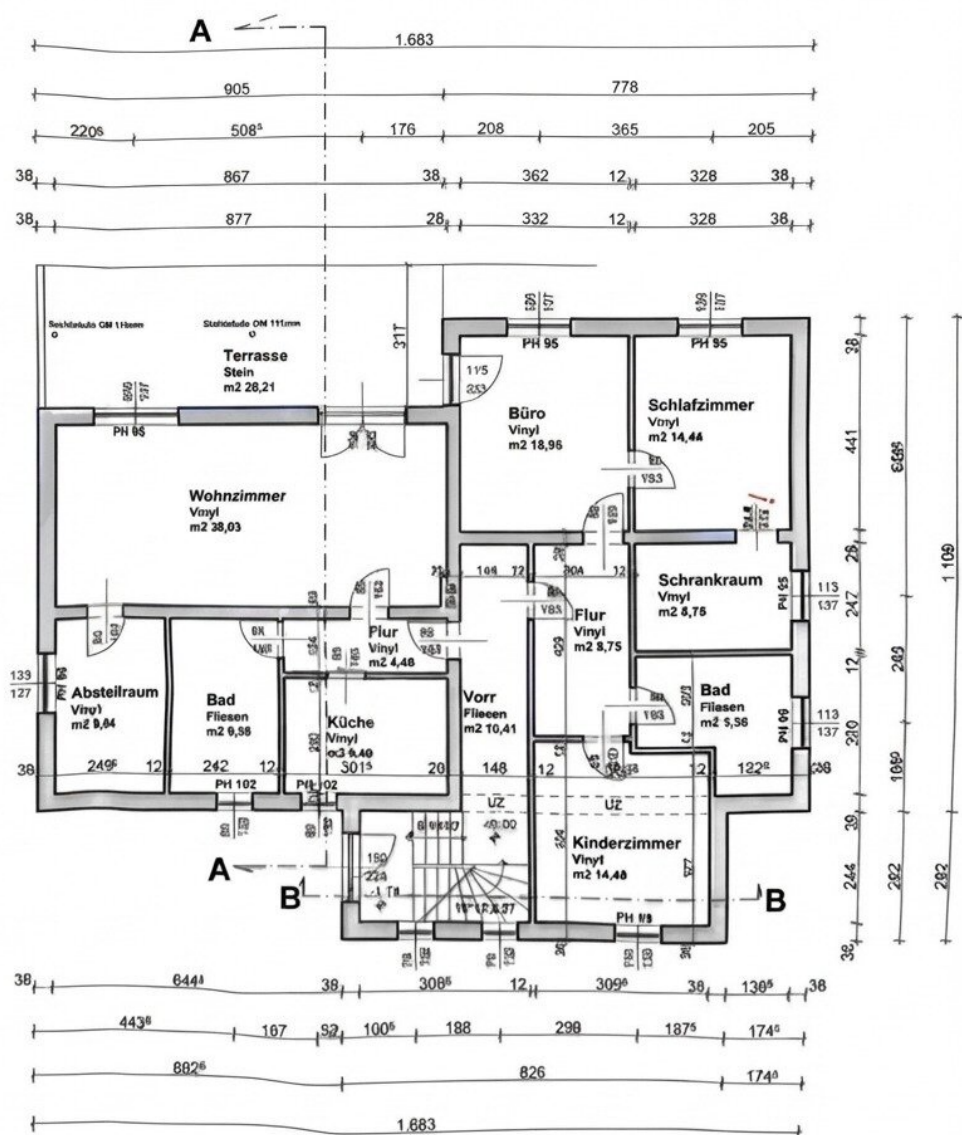


A

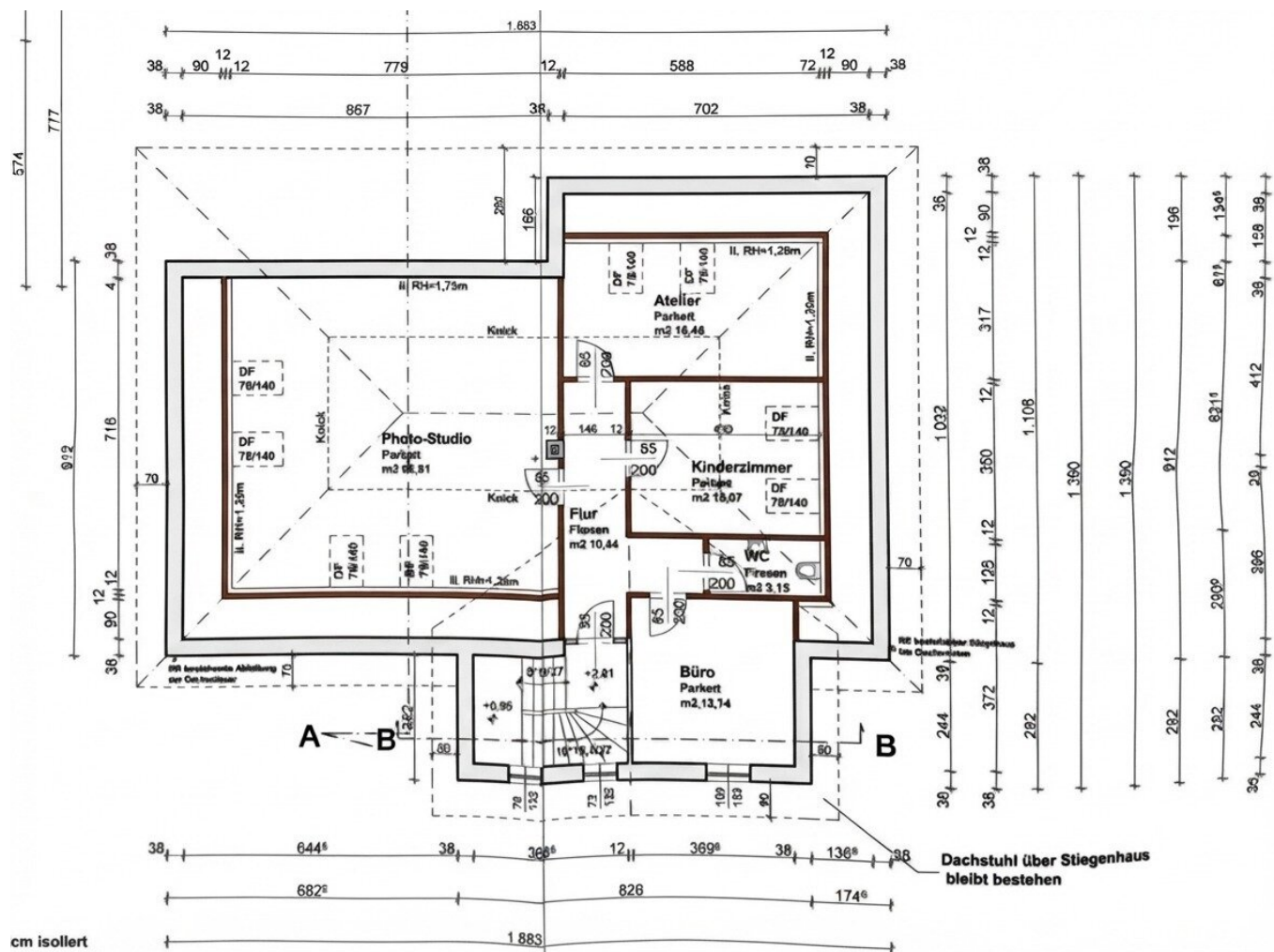
856



↳ Dachstuhl über Stiegenhaus bleibt bestehen



ERDGESCHOSS



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 Ausbafläche 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 Frestellplätze**.

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 Frestellplätze
- 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