

**Erstbezug in St. Marien: Mietwohnung mit Balkon, 4
Zimmer & Fußbodenheizung!**



Objektnummer: 4417/644

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavendelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.269,88 €
Kaltmiete (netto)	943,64 €
Kaltmiete	1.105,41 €
Betriebskosten:	161,77 €
Heizkosten:	44,94 €
USt.:	119,53 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ingrid Guger-Walde

NEUWOG Immobilien
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

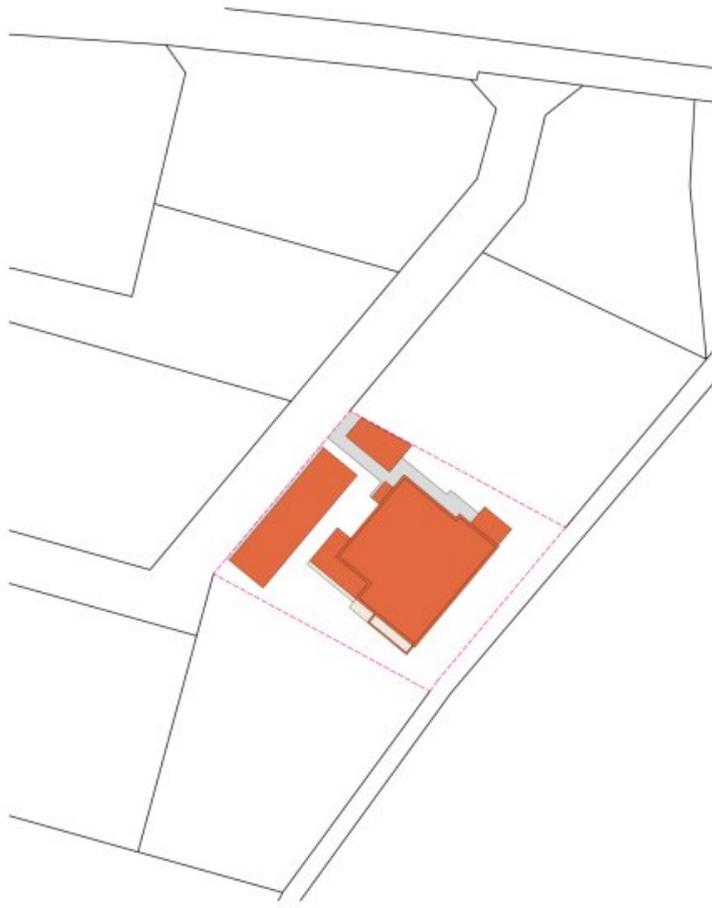


Termin zur











LEGENDE FARBEN UND LINIEN	
GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TÜRKISCHBAUWEISE	BESTAND
BETON	ABBRUCH
STAHLBETON	VERBODENFLÄCHE
STAHL	GRÜNFLÄCHE
HOLZ	WASSERFLÄCHE
DÄMMUNG	TERRASSENFLÄCHE
ABBRUCH	
BESTAND	
DACH	
KUNSTSTOFF	
STEIN	
ERDE	
LINIEN VERSORGUNG	
DRAINAGE	-----
FERNWÄRME	-----
GAS	-----
HEIZLEITUNG	-----
KANAL	-----
LEERROHR	-----
LÜFTUNG AB	-----
LÜFTUNG ZU	-----
REGENWASSER	-----
STROMLEITUNG	-----
WASSER	-----
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	-----
BAUFELDCH	-----
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	-----
GELÄNDE AM HAUS	-----
PROJEKT: ST. MARIEN Lavendelweg	
PLANNHALT: ÜBERSICHTSPLAN	
WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1909:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBALTER RAUM:	OK:
PLANDATUM: 06.06.2024	MASSSTAB: M 1:500
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	
NEUWOG <small>Immobilienhandlung & Liegenschaftsberichterstattung GmbH Kirchengasse 4, A-4501 Neuhofen an der Krems</small>	

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde St. Marien, Oberösterreich! Diese wunderschöne Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, und lädt dazu ein, sofort einzuziehen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,87 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über vier durchdacht gestaltete Zimmer. Die offene Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich in jedem Winkel wohlfühlen. Ob Sie eine Familie gründen oder einfach nur ein ruhiges Plätzchen zum Entspannen suchen – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Funktionalität und Gemütlichkeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Fernblick bietet, sondern auch der ideale Ort ist, um die Sonne zu genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier an lauen Sommerabenden entspannen und den Blick über die malerische Landschaft schweifen lassen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett sorgen für eine ansprechende Optik und angenehmes Wohnklima, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Das Badezimmer, ausgestattet mit Fenster, Badewanne und Dusche, bietet Ihnen einen Rückzugsort der Extraklasse – hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Zusätzlich bietet Ihnen diese Wohnung zwei Stellplätze, die im Mietpreis enthalten sind. Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und sorgt dafür, dass Sie immer einen sicheren Platz zum Parken finden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie dem Bus, gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden. So sind Sie nicht nur schnell am Ziel, sondern können auch die Vorzüge der ländlichen Umgebung genießen.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien und Pendler. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Dies macht das Leben hier nicht nur komfortabel, sondern auch besonders angenehm.

Die Mietkonditionen von 1.215,95 € sind für die angebotene Qualität und Lage mehr als gerechtfertigt. Diese Wohnung in St. Marien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Wohlfühlen, an dem Sie viele schöne Erinnerungen sammeln können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich

von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und erleben Sie, was es heißt, in einem modernen Zuhause mit allen Annehmlichkeiten zu leben. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.650m

Apotheke <3.975m

Klinik <3.650m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <5.850m

Sonstige

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <150m

Polizei <4.050m

Verkehr

Bus <225m

Autobahnanschluss <5.975m

Bahnhof <3.100m

Straßenbahn <8.450m

Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap