

## **WOHNEN IM ZENTRUM VON HAGENBERG II ERSTBEZUG (01.03.2026) II GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN**



Wohnen-Kochen-Essen Top 3

**Objektnummer: 458**

**Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmieta	878,00 €
Kaltmieta (netto)	725,00 €
Kaltmieta	835,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	43,00 €
Infos zu Preis:	

Beträge für Betriebs- u. Heizkosten sind Schätzungen (Erstvermietung)!

### Provisionsangabe:

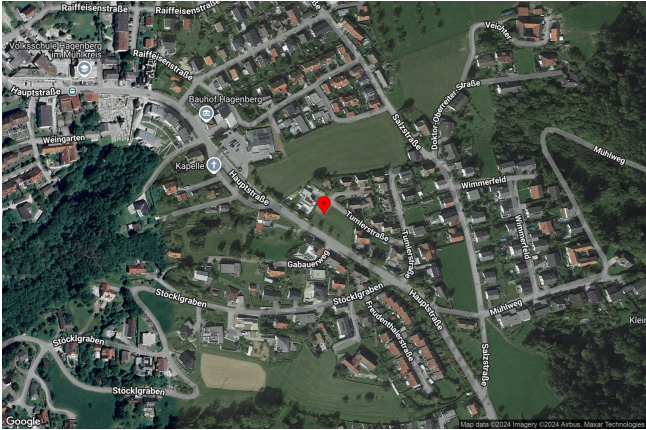
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









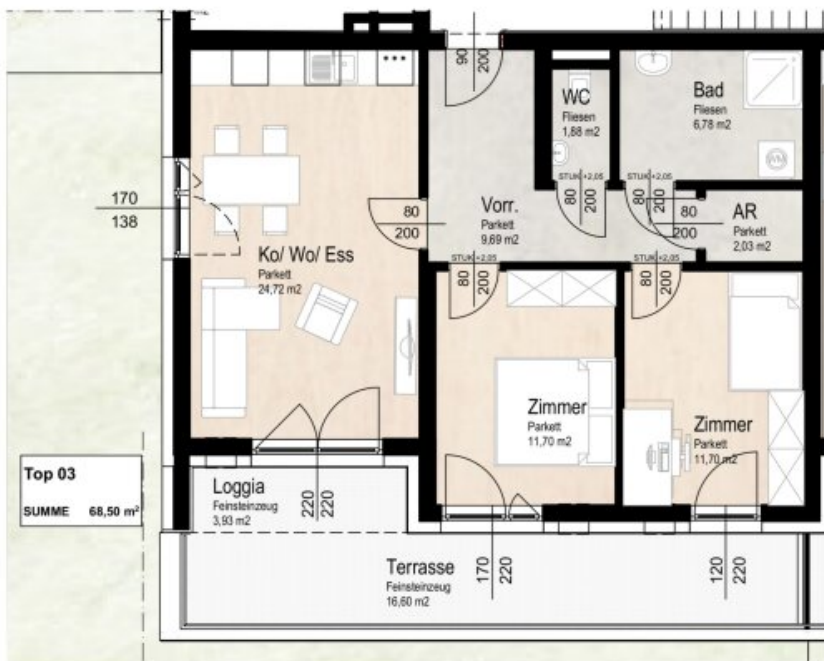




# Vermarktungspläne

## Top 03: Erdgeschoss

WNF: 68,50m<sup>2</sup>  
Loggia: 3,93m<sup>2</sup>  
Terrasse: 16,60m<sup>2</sup>



0 1m 5m



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner SträÙe 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



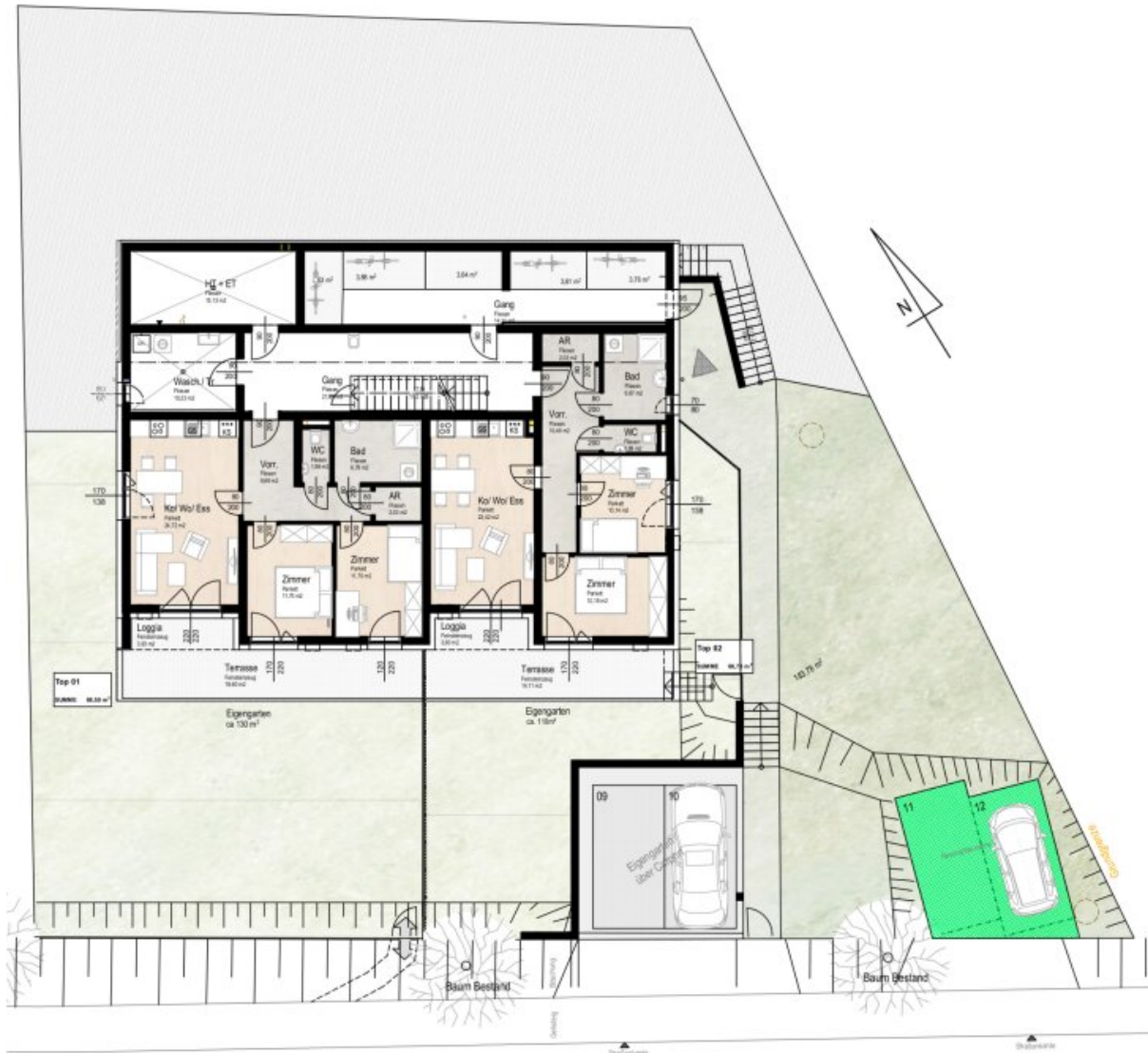
## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

22.11.2024

# Vermarktungspläne

## Übersicht Gartengeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Strasse 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

13.12.2024



# Vermarktpläne

## Übersichtsplan Erdgeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Strasse 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



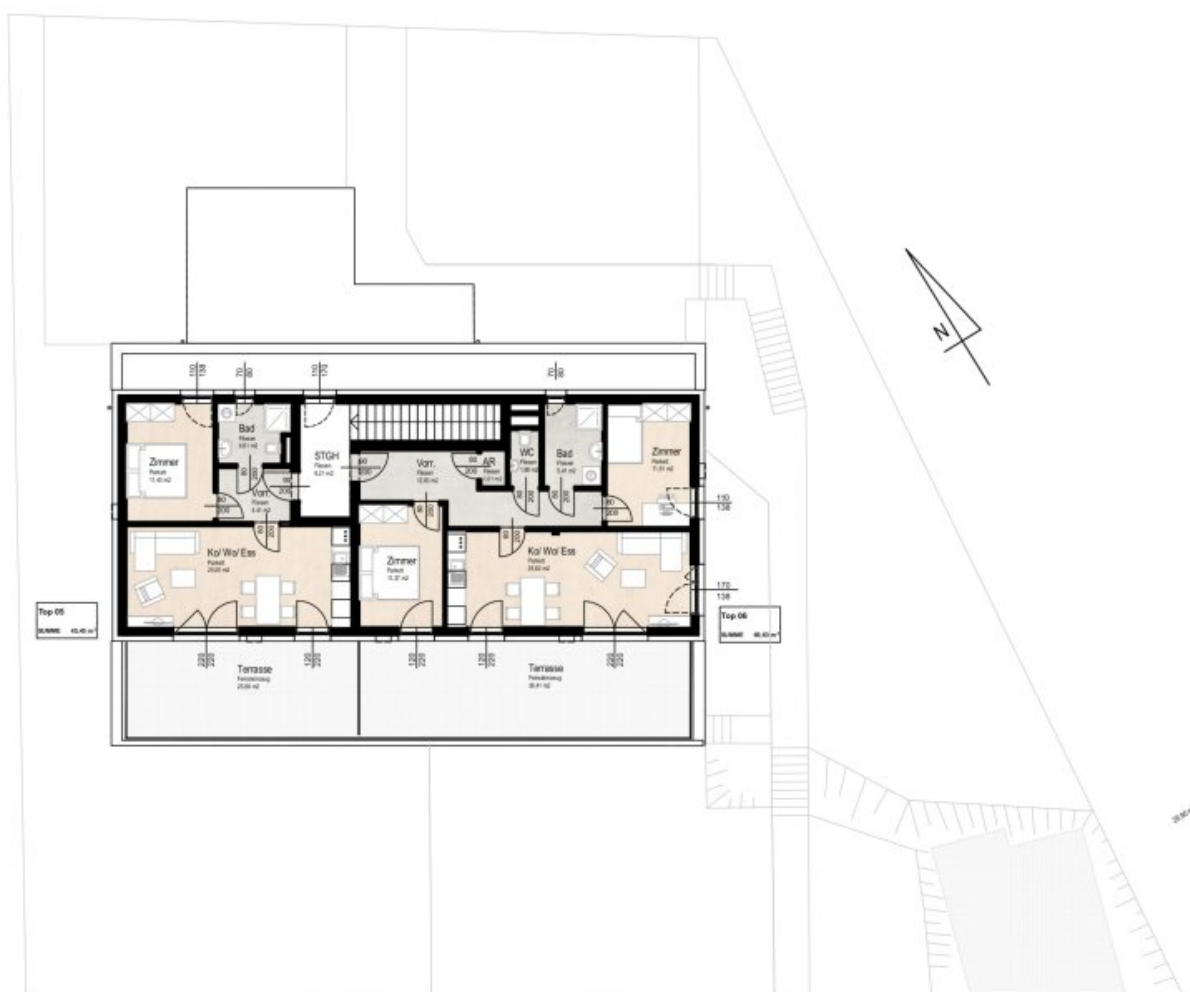
## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

13.12.2024

# Vermarkungspläne

## Übersichtsplan Obergeschoss



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Strasse 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



## Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg  
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024

## Objektbeschreibung

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 3-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch **hohe Qualität und sehr guter Ausstattung**. Jede Wohnung verfügt über eine **großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Wohnbalkon**, die/der den Wohnraum auf attraktive Weise vergrößert.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (**zentrale Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**) sowie die Lüftungsgeräte in den Wohnräumen sorgen ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für **hohe Energieeffizienz** und **optimales Wohnklima**.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss (Gartenwohnungen).

Eine Vorbereitung für Breitband-Internet von Liwest (samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume) ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

### Zusammenfassung II Highlights:

- Zentrumslage von Hagenberg (Nähe zum Softwarepark)
- **großzügige Freiflächen**
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- effiziente Luftwärmepumpe mit **KÜHLFUNKTION**
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten (kein Lift)**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)

### BESCHREIBUNG TOP 3:



## **INKLUSIVE EINBAUKÜCHE !!**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		24,72 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia u. Terrasse
BAD		6,78 m <sup>2</sup>
WC		1,88 m <sup>2</sup>
VORRAUM/GARDEROBE		9,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1		11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse
SCHLAFZIMMER 2		11,70 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse
ABSTELLRAUM		2,03 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>68,50 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>ca.</b>	<b>3,93 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>ca.</b>	<b>16,60 m<sup>2</sup></b>
sowie:		
1 KELLERABTEIL	ca.	3,64 m <sup>2</sup>
1 Carportplatz und 1 Frestellplatz		

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.