SIMADER
Mit Liebe zum Eigenheim

Idyllisches Familiendomizil

in bester Siedlungslage in St. Marien

Kontakt und weitere Infos:

Ihre Ansprechpartnerin:

Anna Simader
Immobilientreuhänderin
+43 (0) 699 / 180 136 10
anna.simader@simader-immo.at

Objektdaten:

Objekttyp:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	ca. 1991
Wohnfläche EG und OG:	ca. 130 m² zzgl. Terrasse und Balkon
Grundstücksfläche:	ca. 545 m²
Kfz-Abstellplätze:	Garage mit Platz für einen PKW
Haustechnik:	Gasheizung Wasserversorgung für Gartenbewässerung über Gemeinschaftsbrunnen
Energieausweis:	wird nachgereicht
Verfügbarkeit:	ab März 2025

lichtdurchflutete Wohnbereiche

ganzjährig genießen

Ihr neuer Wohlfühlort

Das liebevoll gestaltete und gepflegte Wohnhaus liegt in zentraler Siedlungslage im Nelkenweg in St. Marien.
Das Eigenheim bietet Platz für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, welche die fußläufige Erreichbarkeit der alltäglichen Dinge wie Einkaufsmöglichkeit, Ärzte, Schule, Kindergarten, Gasthaus schätzen.
Mit der gemütlichen Sonnenterrasse sowie dem charmanten, großzügigen Garten bleiben keine Wünsche offen.
Abgerundet werden die Vorteile dieses Hauses durch die Vollunterkellerung und der Garage und dem Stellplatz davor.

Im Erdgeschoß liegt das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten. Im Winter trägt der eingebaute Holzofen zur Gemütlichkeit des Raumes bei. Die Küche mit direkt angrenzender Speis, sowie der offene Essbereich bietet Platz für gesellige Stunden und gemeinsames Genießen.

Im Obergeschoß befinden sich das Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Dusche, Badewanne und WC.

Im Kellergeschoß ist derzeit ein Gästezimmer mit eigenem Bad und WC eingerichtet. Weiters befindet sich im Keller die Haustechnik, sowie ein großer Lager- bzw. Abstellraum.

Lage: St. Marien – wo i gern bin!

Im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr befindet sich die optimal gelegene Gemeinde St. Marien.

St. Marien hat sich mitten im oö Zentralraum seinen ländlichen Charakter bewahrt und bietet den ca. 4600 Einwohnern eine hohe Wohnqualität.

Im Ortskern, der ca. 500 m von der Immobilie entfernt liegt, befindet sich eine Einkaufsmöglichkeit, Arztpraxis mit inkludierter Apotheke, Volksschule und Kindergarten. Alles ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die zentrale Lage und die verkehrstechnisch optimale Anbindung zur Autobahn und Bahn (Kremstalbahn) gewinnt St. Marien noch mehr Vorteile. Linz, Wels und Steyr sind in ca. 20 bis 25 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Kaufpreis

Kaufpreis:	€ 489.000,-

Bitte beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch nachfolgend angeführte Nebenkosten anfallen (Nebenkosten laut Nebenkostenübersicht des ÖVI):

Grunderwerbsteuer:	3,5 % vom Kaufpreis
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 % vom Kaufpreis
Vertragserrichtungskosten:	je nach Vereinbarung
Vermittlungsprovision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Kontakt:

Ihre Ansprechpartnerin:

Anna Simader
Immobilientreuhänderin
+43 (0) 699 / 180 136 10
anna.simader@simader-immo.at

SIMADER
Mit Liebe zum Eigenheim

Simader GmbH
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen a.d. Krems
07227 / 20 531, anfrage@simader-immo.at

Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Irrtum und Druckfehler vorbehalten.
Image by master1305 on Freepik