



#0004004648

Schmuckstück in familienfreundlicher Siedlung

4113 Sankt Martin im Mühlkreis



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 112,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Andrea Hofmann

Leiterin Immobilienbüro Rohrbach -
Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

hofmann@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8422

+43 50 6596 8420





BESCHREIBUNG

Koffer packen und Daheim sein!

Diese stilvoll gestaltete Doppelhaushälfte befindet sich in einer sehr begehrten familienfreundlichen Siedlung, nur ein paar Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Zwei Geschoße mit ca. 112 m² Wohnfläche bieten ausreichend Platz für höchsten Wohnkomfort. Durch den einladenden Flur gelangen Sie in den gemütlichen und stilvollen Wohn-Essbereich, der perfekte Wohnharmonie verspricht. Die hochwertigen Tischlermöbel sind den Räumen ideal angepasst. Die großzügigen Fensterflächen bieten direkte Verbindung in den Garten und auf die Terrasse. Ein WC, ein Technikraum und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Das Obergeschoss beheimatet drei Schlafräume bzw. Büro oder Fitnessraum. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne garantiert viele Momente der Entspannung.

Die einladende Terrasse und der Garten bilden den Schnittpunkt zur freien Natur - eine Oase im Grünen direkt vor der eigenen Haustüre. Ein zusätzlicher Rückzugsort ist das Carport, das ebenso Platz für eine gemütliche "Chillzone" bietet. Ausreichend Stellplätze bietet die Einfahrt zum Haus.

Im direkt angebauten Schuppen hinter dem Carport lassen sich praktische Gartenutensilien, Fahrräder o.ä. verstauen.

Sankt Martin im Mühlkreis ist ein Paradies für Freizeitsportler, Pilger und Ruhesuchende. Genießen Sie hier die ländliche Idylle und profitieren Sie zusätzlich von der örtlichen Infrastruktur, wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Freibad, Fußballplatz, einer guten Verkehrs- und Busanbindung durch die Nähe zur B127. Die Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg erreichen Sie in nur ca. 15 min. und die Landeshauptstadt Linz in ca. 30 min.



Das Marktzentrum von Sankt Martin im Mühlkreis und der sonnig gelegene Donauort Untermühl, das Pesenbachtal, die Nähe zum Feldkirchnersee und der Donau sind Ausgangspunkte für ausgedehnte Wander- und Mountainbike-Touren.

Erfüllen Sie sich hier Ihren eigenen Wohntraum. Ich freue mich, Ihnen dieses Schmuckstück zeigen zu dürfen.

Verfügbar ab 1.11.24! Nicht barrierefrei!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2019
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Carport, 2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.08.2018
Gültig bis	31.07.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	36,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,63
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1



Maklerservice & Bewertung

Toiletten	2	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	ca. 112 m ²
Terrassen	1	Grundfläche	ca. 364 m ²
		Terrassenfläche	ca. 17 m ²
		Gartenfläche	ca. 130 m ²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 1km: Mittelschule Sankt Martin Im Mühlkreis

< 500m: Volksschule

< 1km: Hauptschule

Gesundheit

< 1km: Dr. Nöbauer

Doktor Isabella Gammer

< 1km: Dr. Helmut Horwath

Kultur & Freizeit

< 1km: Beach-Volleyball

Gaststätten

< 1km: Granitwirt

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

< 500m: ERSTE Bank

Einkauf

< 1km: g'Kampelt & g'Schnien - Ingrid Ramelmühler

< 1km: Friseursalon Schreiber



GALERIE







**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
Der Experte für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

UNSER LEISTUNGSANBIOT FÜR SIE:

- Maklerservice, Immobilienbewertung
- Hypothekendarlehen, Immobilienfinanzierung
- Grundbesitzverwaltung, Objektbetreuung
- Objektmanagement, Objektvermittlung
- Objektmanagement, Objektbetreuung

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Anna Köhler
Raiffeisen Immobilien Maklerservice
Raiffeisenstraße 1, 1040 Wien
T: 01 2626 414 200
E: anna.koehler@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan Erdgeschoss](#)

[Plan Obergeschoss](#)

[Plan Schnitt](#)

