



#0004004648

Schmuckstück in familienfreundlicher Siedlung

4113 Sankt Martin im Mühlkreis



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 112,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Andrea Hofmann

Leiterin Immobilienbüro Rohrbach -
Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

hofmann@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8422

+43 50 6596 8420





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2019
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: District Heating
Car Spaces	2 x Carport, 2 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	01.08.2018
Valid until	31.07.2028
HWB-Value (KWh/m ² /a)	36,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,63
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2



Bedrooms

3

Terraces

1

AREAS

Living Area

ca. 112 sqm

Base Area

ca. 364 sqm

Terrace Area

ca. 17 sqm

Garden Area

ca. 130 sqm





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	495.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	495.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Education

< 1km: Mittelschule Sankt Martin Im Mühlkreis

< 500m: Volksschule

< 1km: Hauptschule

Health

< 1km: Dr. Nöbauer

Doktor Isabella Gammer

< 1km: Dr. Helmut Horwath

Recreation

< 1km: Beach-Volleyball

Gastronomy

< 1km: Granitwirt

Other

< 1km: Raiffeisen BANK

< 500m: ERSTE Bank

Shopping

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

< 1km: Friseursalon Schreiber



GALLERY







**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
- Grundbesitz, Grundbesitz, Grundbesitz
- Grundbesitz, Grundbesitz, Grundbesitz
- Grundbesitz, Grundbesitz, Grundbesitz

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Anna Kollmann
Raiffeisen Immobilien Maklerservice
Raiffeisenstraße 1, 1010 Wien
T: 01 2626 2626
E: anna.kollmann@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Plan Ergeschoss](#)

[Plan Obergeschoss](#)

[Plan Schnitt](#)

