

Ein Platz zum Durchatmen – barrierefrei & familienfreundlich wohnen im Grünen



Objektnummer: 5420/6511

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 Sankt Marien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,31 m ²
Nutzfläche:	80,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	377,16 €
Infos zu Preis:	

BK inkl. Garage, Verwaltung, Instandhaltung und HK

Provisionsangabe:

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer







RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das sowohl durch seine Lage als auch durch Komfort überzeugt? In St. Marien erwartet Sie eine moderne Wohnung, die Ruhe, Wohnqualität und Alltagstauglichkeit vereint – perfekt für Familien mit Kindern oder Menschen, die barrierefreies Wohnen zu schätzen wissen.

Die im Jahr 2011 errichtete 3-Zimmer-Wohnung bietet rund **75 m² Wohnfläche**, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen **barrierefreien Zugang über Lift** und Haupteingang. Zwei großzügige Zimmer, ein **helles Badezimmer mit Fenster und Duschbadewanne**, ein separates **barrierefreies WC** und eine praktische Speis/Abstellkammer sorgen für angenehmes Wohnen in jeder Lebensphase.

Vom lichtdurchfluteten Wohn-Esszimmer gelangen Sie direkt auf die **ca. 5 m² große Loggia** mit Blick auf den **gemeinschaftlichen Garten und den Kinderspielplatz** – ideal für Familien oder entspannte Stunden im Grünen.

- **Tiefgaragenplatz im Eigentum** – bequem & sicher
- **Rollläden und Insektenschutz** an allen Fenstern
- **Moderne Einbauküche (2011)** im Kaufpreis inkludiert
- **Glasfaseranschluss** für Homeoffice oder Streaming
- **Ruhige, grüne Lage** – mit perfekter Anbindung nach Linz (20 Min.)
- **Nahversorgung, Kindergarten, Schulen und Ärzte** in der Nähe

Ob Sie mit Ihrer Familie ein neues Zuhause suchen oder einen komfortablen Alterswohnsitz – diese Wohnung bietet Ihnen Lebensqualität auf ganzer Linie.

Erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum von einem neuen Zuhause! Kein Exposé kann den **Eindruck vor Ort** ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <7.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap