

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



Objektnummer: 463

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tumlerstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m ²
Keller:	3,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	993,00 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	43,00 €
Provisionsangabe:	

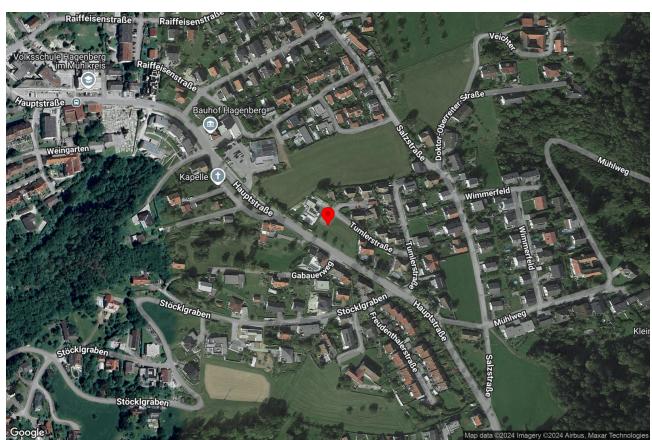
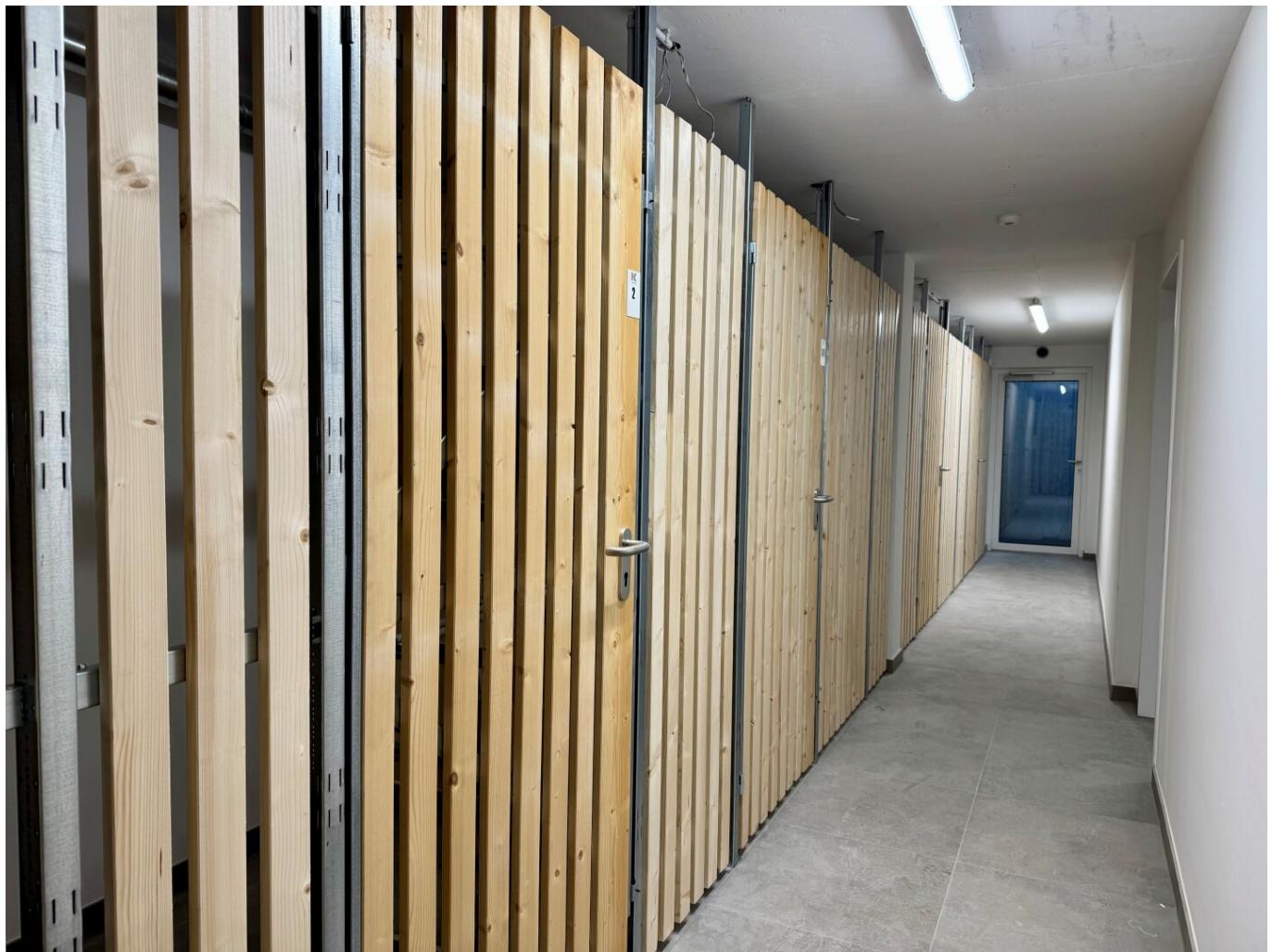
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





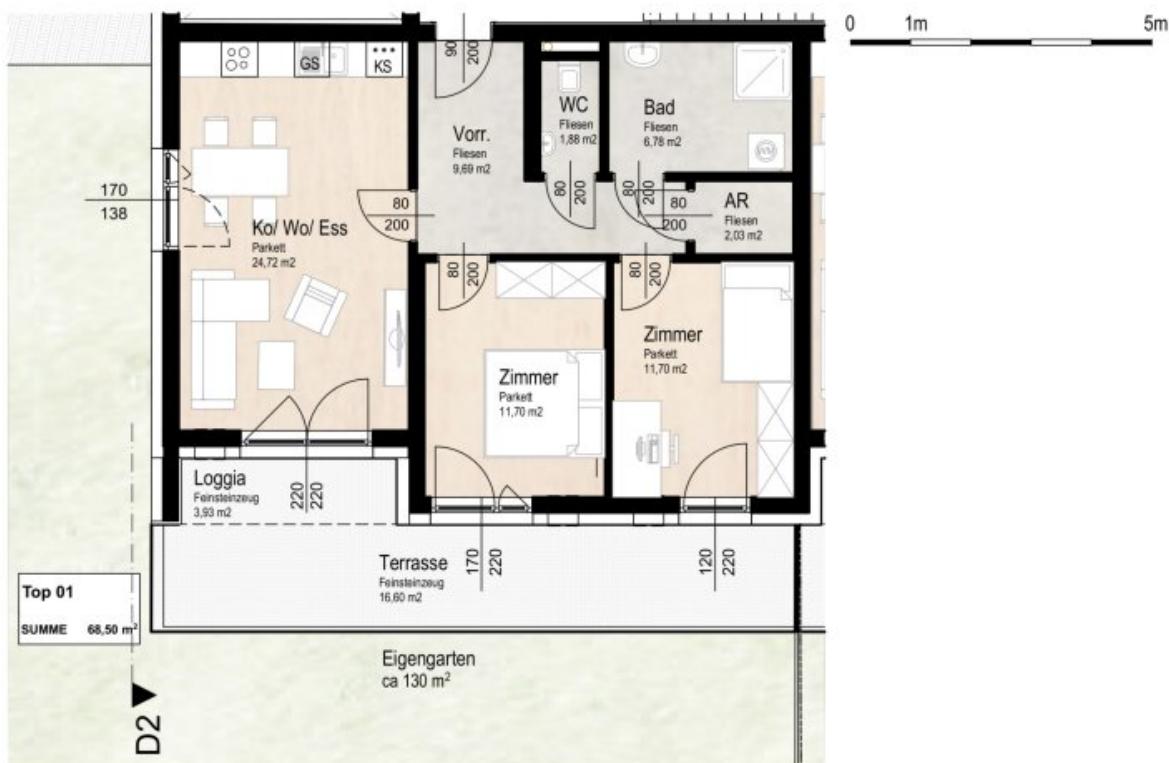
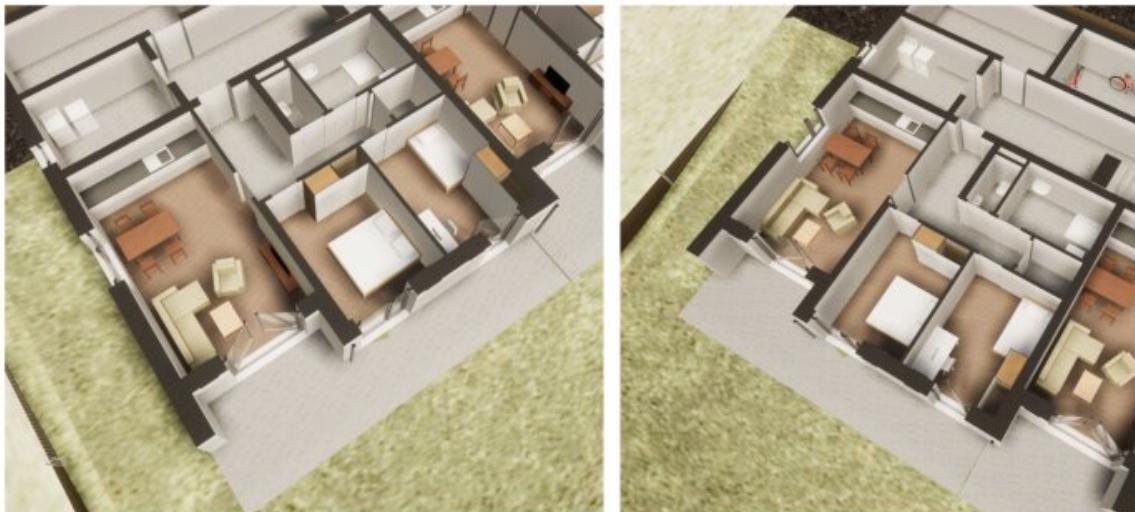




Vermarktungspläne

Top 01: Gartengeschoss

WNF: 68,50m²
 Loggia: 3,93m²
 Terrasse: 16,60m²
 Eigengarten: ca. 130m²



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
 realGUT Immobilien GmbH

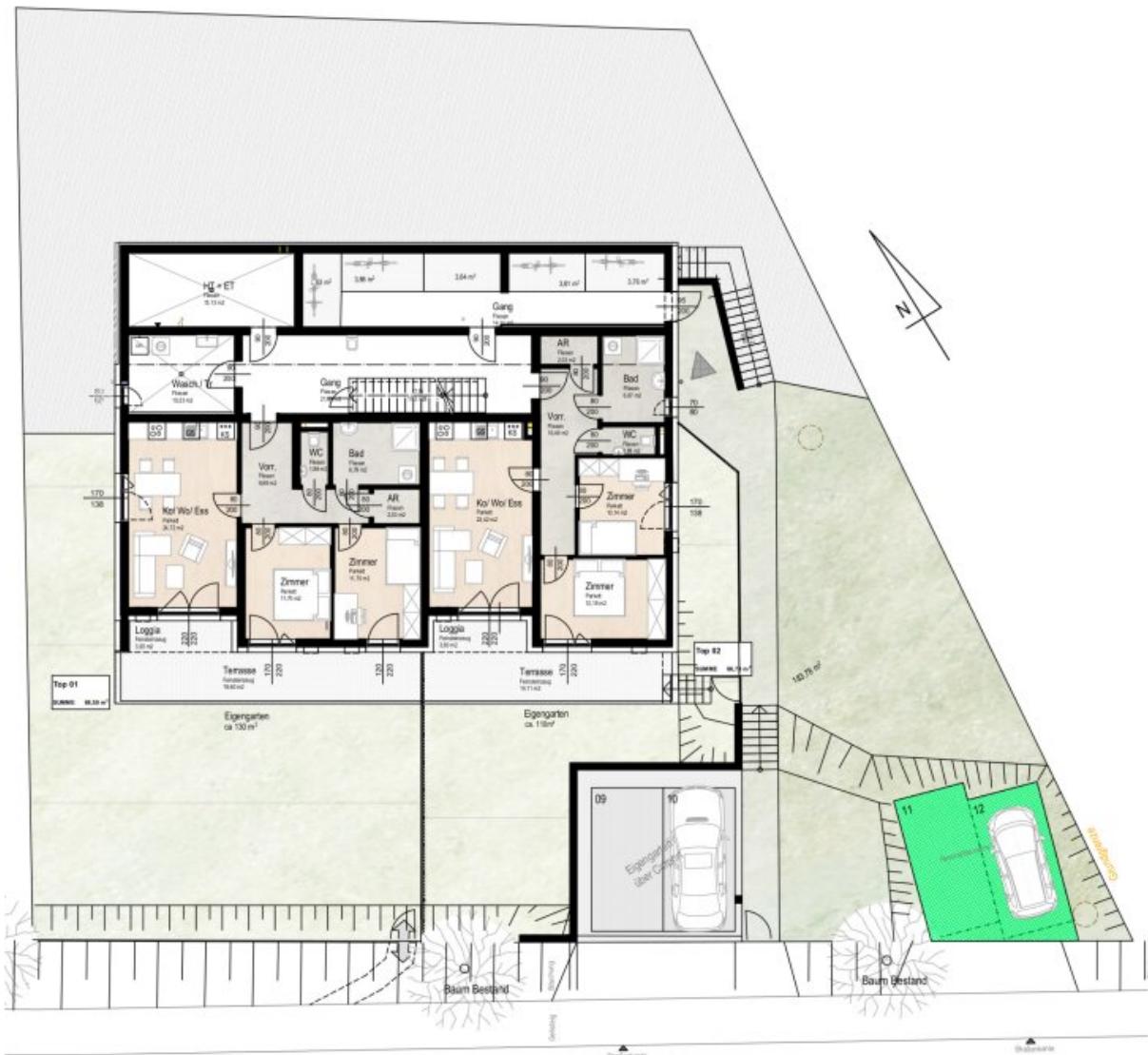
22.11.2024



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

Vermarktungspläne

Übersicht Gartengeschoß



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH



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



13.12.2024

Vermarktungspläne

Übersichtsplan Erdgeschoss



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH

13.12.2024

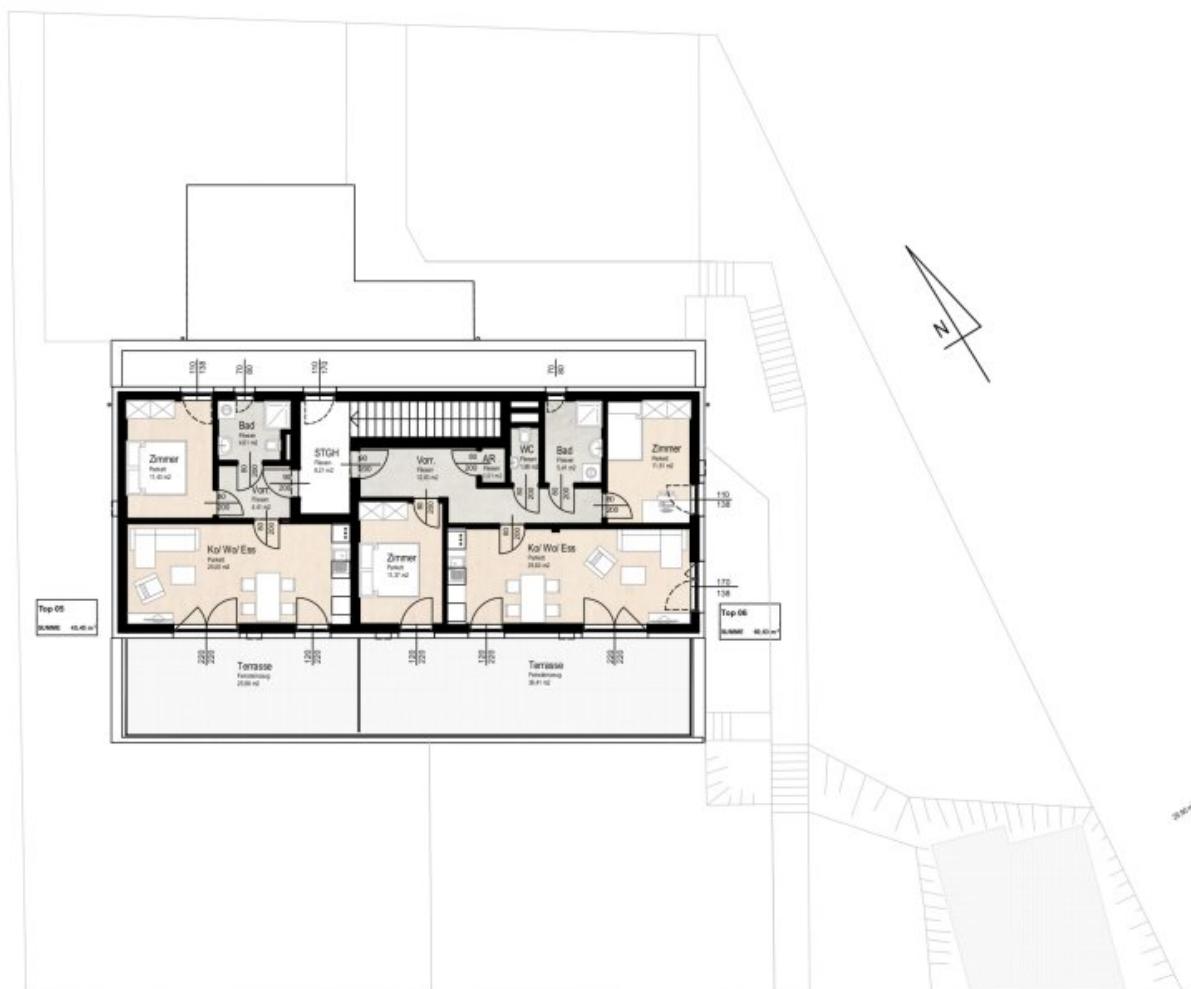
Singer
赛格

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



Vermarktungspläne

Übersichtsplan Obergeschoss



Sonnenhang Hagenberg

Tumlerstraße 17, 4232 Hagenberg
realGUT Immobilien GmbH

11.12.2024



SINGER Bau GmbH
4230 Pregarten, Trägerweiner Straße 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-35
Technik@singerbau.at, www.singerbau.at

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 GARTENWOHNUNG TOP 1: -----bereits reserviert-----

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN 24,72 m² mit Ausgang zur Loggia, Terrasse u. Eigengarten

BAD 6,78 m²

WC 1,88 m²

VORRAUM/GARDEROBE 9.69 m²

SCHLAFZIMMER 1 11,70 m² mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten

SCHLAFZIMMER 2 11,70 m² mit Ausgang zur Terrasse u. Eigengarten

ABSTELLRAUM 2,03 m²

GESAMTE WOHNFLÄCHE ca. **68,50 m²**

LOGGIA ca. 3,93 m²

TERRASSE ca. 16,60 m²

EIGENGARTEN ca. 130,00 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,53 m²

1 CARPORT UND 1 FREISTELLPLATZ

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