

**Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Balkon & 2
Garagen in St. Marien – €330.000**



Objektnummer: 4417/1692

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4502 St. Marien
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	176,52 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	765,00 m²
Keller:	60,30 m²
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eiber

Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053







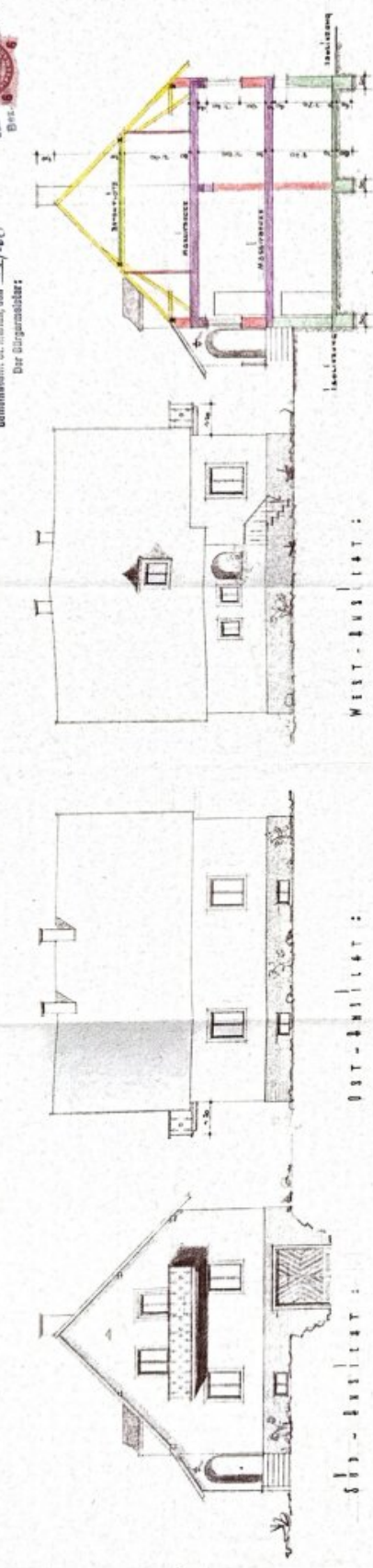


PLAN FÜR MIETHAUS FÜR HERRN JOSEF U. FRAU RUDOLF LEBELDER
 MIT PARZ: 389, KAT: GEMEINDLICHE KIMMERSTADT ST. MARZTEN:



Die Genehmigung erteilt mit Bescheid
 vom 29. Nov. 1908, Zl. 29. Nov. 1908
 Gemeindefürst St. Marzen, das
 54/160

M 1:100

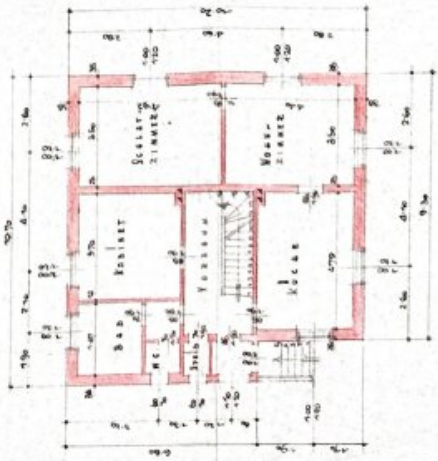


SÜD-ANSICHT:

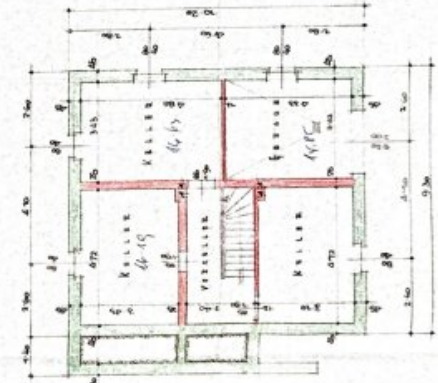
OST-ANSICHT:

WEST-ANSICHT:

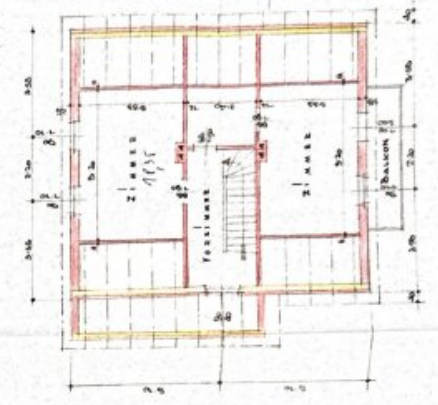
STICHNITT I-III



KELLER:



KELLER:



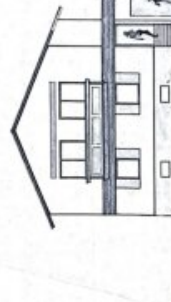
KELLER:



Feldkuppe
 1:1000

STADTPLAN IM SEPTEMBER 1908

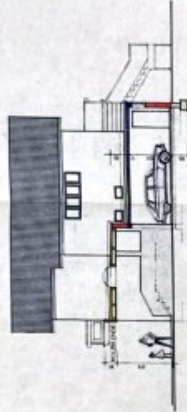
Zeichner: *Stadler*
 Dipl.-Ing. Franz Dörmann
 Neuboden u. d. Kroat 12.10.18



NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



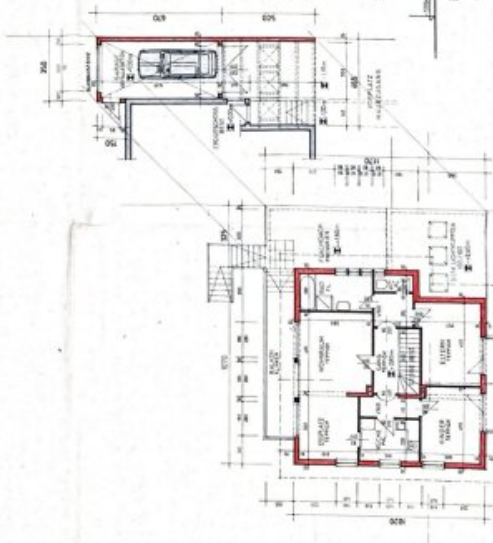
NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



SNITT A B

LAGEPLAN
M=1:1000



EINREICHPLAN

AUFSTOCKUNG GARAGENZUBAU

M=1:100



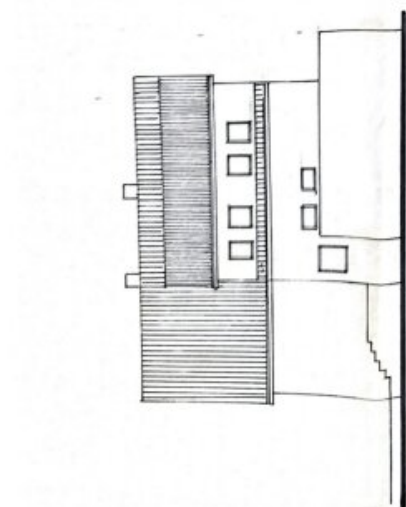
WOHNHAUS FÜR FAMILIE
JOSEF ROSINA LEBLHUBER
ALP PARZEL NR 1877 KATZENAUENBURG INNERSODN
ST. MARIEN NR 50

BAUHER: *Stadler & Söhne*

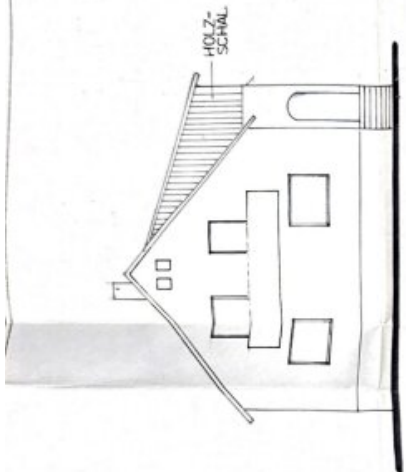
PLANVERFASSTER: *Stadler & Söhne*

BAUHER: *Stadler & Söhne*

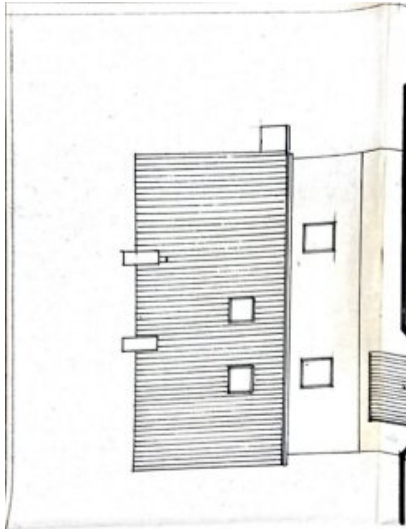
BAUHER: *Stadler & Söhne*



NORDANSICHT



OSTANSICHT



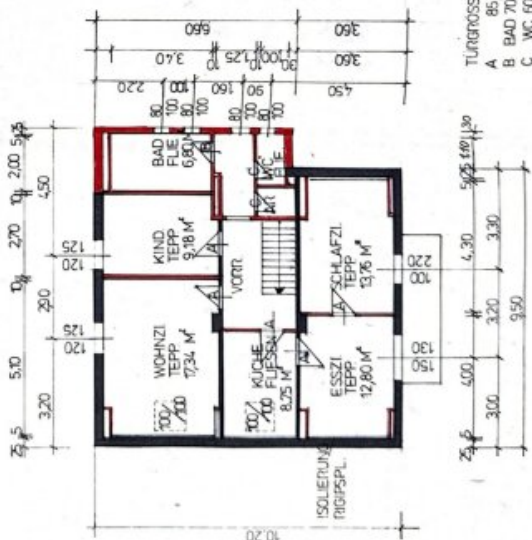
SÜDANSICHT

Beauftragung mit dem im Beauftrag
von 22.04/68 Z. 111/260 - 1965
entworfenen Erdgeschoss u. Aufgängen
erricht.
St. Marien, am 22.04/68/1965
Die Baugemeinschaft

Kampfbund

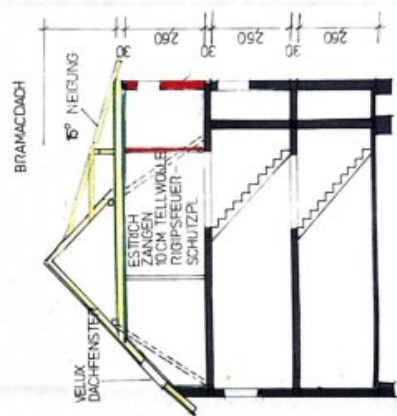


LAGE 1:1000



DACHGESCHOSS GRUNDRISS

TÜRGROSSEN:
A 85/200
B BAD 70/200
C WC 60/200



SNITT

EINREICHPLAN M 1:100

DACHGESCHOSSUM- u. AUSBAU

FÜR HERRN

EWALD LEBELHUBER

KIMMERSDORF NR. 50 ST. MARIEN

PARZ. NR. 388/7 KG KIMMERSDORF

BAUHEIT

Ewald Lebelhuber

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Marien

Dieses charmante Zweifamilienhaus überzeugt mit großzügigem Platzangebot und vielseitigem Potenzial. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über jeweils ca. 88 m² Wohnfläche und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Die Liegenschaft präsentiert sich derzeit sanierungsbedürftig und eröffnet Ihnen dadurch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen und Stilvorstellungen ganz nach Ihren Wünschen zu verwirklichen.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente mit viel Gestaltungsspielraum. Zwei helle Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten ideale Rückzugsorte für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate WCs.

Auch im Außenbereich punktet die Immobilie mit praktischen Vorzügen: Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Stauraum und Hobbybedarf.

Die attraktive Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Schule, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Gehweite. Gleichzeitig genießen Sie die hohe Lebensqualität und den idyllischen Charme von St. Marien.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit viel Platz, schöner Umgebung und großem Entwicklungspotenzial suchen. Mit den passenden Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein modernes und gemütliches Eigenheim mit besonderem Charakter.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.750m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap