

3 neue Wohnwelten

an einem wundervollen Platz am Wald

St. Marien, Tannenweg. Drei Eigentumswohnungen.

nur noch
eine Wohnung
verfügbar!



Ihre Wohnwelt

Nicht nur wohnen - hier leben Sie

Wichtigste Fakten

Die Ecke Tannenweg 2 / Waldstraße soll in neuem Glanz erstrahlen: Drei zukunftsorientierte Eigentumswohnungen im Neubau werden nach Abriss des alten Gebäudes, bekannt als "Weiss-Haus", das Wohngebiet in frischem Design schmücken.

Geplant ist die Fertigstellung für Ende 2024.

Das Projekt besteht aus insgesamt 3 Einheiten:

Top 1: ca. 72 m² Wohnfläche

Wohnung im EG mit Terrasse und Eigengarten

Top 2: ca. 103 m² Wohnfläche

Maisonettewohnung über zwei Ebenen
mit Terrasse und Eigengarten

Top 3: ca. 72 m² Wohnfläche

Wohnung im 1.OG mit Balkon

Standort

Der Tannenweg liegt nahe des Ortszentrums. Hier ergänzt sich eine wundervolle grüne Wohnumgebung mit guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. In etwa zehn Minuten erreichen Sie zu Fuß den Ortskern mit Nahversorger. Vom Einkauf bis zum Arztbesuch. Auch für eine gute Verkehrsanbindung ist gesorgt mit Nähe zu Haid, Neuhofen an der Krems, Traun und Linz.

- ↑ Richtung Linz (25 Min.)
- ↑ Richtung Haid Center (9 Min.)
- ← Richtung Wels (20 Min.)
- ↙ Richtung Neuhofen/Krems (5 Min.)
- ↘ Richtung Steyr (20 Min.)
- ↗ A1 Westautobahn



Ihr Wohnfühlort St. Marien

Die perfekte Kombination aus Landleben in Stadtnähe

Sankt Marien ist landschaftlich sehr reizvoll. Die vielen Grünflächen laden zum Mountainbiken, Spazieren und Walken sowie zu vielen anderen Freizeitmöglichkeiten ein. Der ländliche Charakter des Ortes trägt dazu bei, dass das Vereinsleben floriert und Nachbarschaft noch groß geschrieben wird.

Kinderbetreuung & Bildung

- Gutes Angebot an Kinderbetreuung
- **Kindergarten** und **Volksschule** im Ort
- **Bildungsangebote und höhere Schulen** in den Nachbarorten

Lage und Verkehrsanbindung

- **Einkaufsmöglichkeiten** des täglichen Bedarfs
- **Shopping Center Haid** in 8 Minuten erreichbar
- Gute Anbindung zur Westautobahn A1

Freizeit, Kultur, Sport & Gesundheit

- Zahlreiche niedergelassene (Fach-)Ärzte im Ort
- Reges **Vereins-, Veranstaltungs- und Kulturleben**
- Umfassendes **Freizeit- und Sportangebot**
- **Naherholungsgebiet** direkt vor der Haustüre
- Aktivitäten der „Gesunden Gemeinde“



© Gemeinde St. Marien

4989 Einwohner
leben in Sankt
Marien



Wohnungsüberblick

Zahlen und Fakten

Top 3

Geschoß: 1.OG

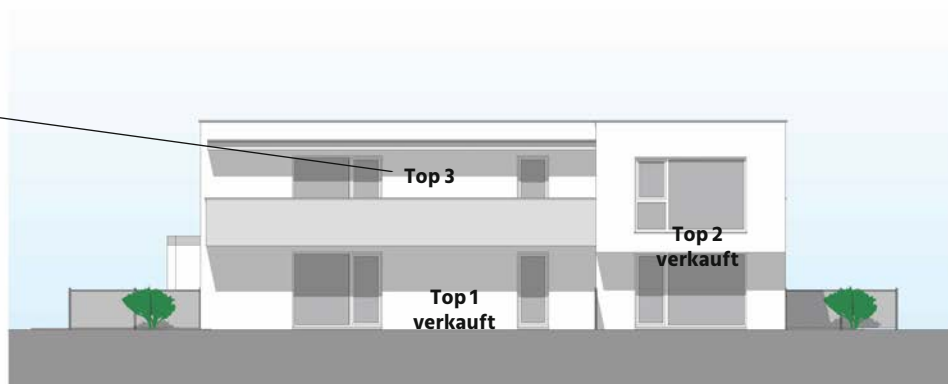
Wohnfläche: ca. 72 m²

Balkon: ca. 21 m²

Abstellraum: ca. 7 m²

Stellplätze: 2

Kaufpreis: € 329.000



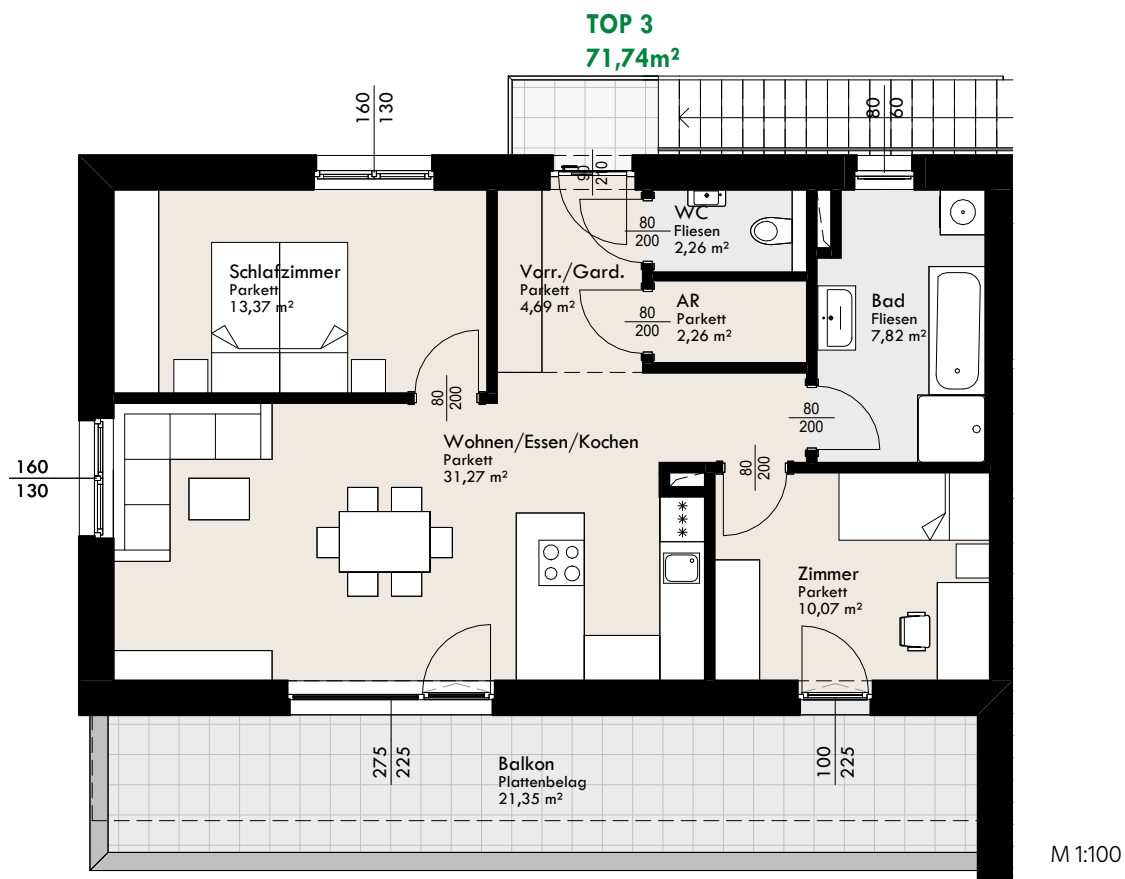
Finanzierungsbeispiel*

Kaufpreis Top 3	€ 329.000
Kaufnebenkosten	€ 15.000
- Eigenmittel ideal ab	- € 69.000
Gesamtfinanzierungsbedarf	€ 275.000

Ihre monatliche Rate: € 1.183

*Finanzierungsbsp. 03/24 / Laufzeit 35 J. / erstellt von unabhängigem Finanzierungsberater

Mehr Infos zur Finanzierung? Auf Wunsch stellen wir gerne für Sie den Kontakt zum Profi in Sachen Finanzierung her.



TOP 3

im OG

Inklusive zusätzlichem
Abstellraum und 2 Stellplätze

Kaufpreis: € 329.000

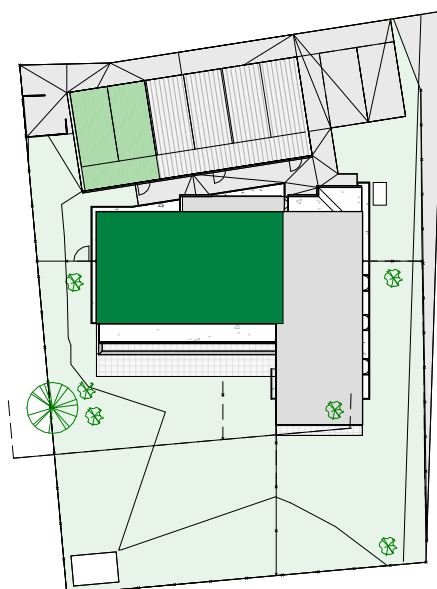
Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr*

Notarkosten

*Entfällt bei Erwerb einer Immobilie zur Deckung des
dringenden Wohnbedürfnisses nach dem 01.04.2024 bzw.
Verbücherung ab 01.07.2024.



Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnungen werden schlüsselfertig an die Eigentümer übergeben. Mit Liebe zum Detail wurden langlebige und praktische Produkte und Materialien gewählt, am neuesten Stand der Technik, in schlichtem, zeitlosem Design.

Bautechnik & Heizen

- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Zentrale Heizungsanlage im EG: Luftwärmepumpe
- vollflächige Fußbodenheizung
- $HWB_{Ref,SK} 42$ $f_{GEE,SK} 0,69$

Ausstattungsdetails

- Medienversorgung: Leerverrohrung bis zum Verteiler in der Wohnung
- Elektroschaltprogramm von **Schrack Visio 50**
- Anschluss für Waschmaschine
- Zentralschließanlage, mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit
- frostsicherer Außenwasseranschluss (in Top 1 und Top 2)

3-fach-verglaste Kunststofffenster

Hochwertige, 3fach-verglaste Fenster für ein stimmiges Gesamtbild, Sicherheit und Ruhe. Beste Wärmeschutzwerte für geringe Heizkosten.



Innentüren

Dana

Modell Strategie

Oberfläche weiß lackiert mit Holzumfassungszarge (weiß), 200cm hoch

Drückergarnitur

- Modell Gehrung
- Edelstahl, matt gebürstet



Sonnenschutz

Sämtliche Räume in den Wohnungen werden mit einem Raffstorekasten ausgestattet.

Sanitär-Ausstattung

Badezimmer

- **Schrankwaschtisch:** Vigour / derby / weiß, 80 x 48cm
- **Badewanne:** Vigour / derby / weiß, 170 x 75cm
- **Armaturen:**
Vigour derby / verchromt
Vigour clivia / verchromt
Vigour individual 2.2. / verchromt / mit Wandhalter



WC

- **Handwaschbecken:** Vigour / derby / weiß, 50 x 25cm
- **Wand-WC-Tiefspüler:**
Vigour / derby / rund / ohne Spülrand / weiß
- **WC-Deckel/Sitz:**
Vigour / derby / rund / mit Absenkautomatik / weiß alpin
- **Betätigungsplatte:** Geberit / Sigma 01 / weiß
- **Armatur:**
Vigour derby XS / verchromt



VIGOUR
Die Marke für das ganze Bad

Bodenbeläge

Eingesetzt werden geeignete, langlebige Produkte mit zeitlosem Charakter.

3-Stab-Eichenparkettboden

In allen Räumen (ausgenommen Bad und WC sowie HWR TOP 2) wird ein für Fußbodenheizung geeigneter 3-Stab-Eichenparkettboden verlegt (inkl. Sockelleisten) oder gleichwertiges



Bodenfliesen (in Badezimmer und WC)

Marke "Castelvetro" / Serie "Fusion" oder gleichwertiges / Format 30 x 60cm



Wandfliese

Marke "Vitra" / Serie "Arkitekt Steingut" / weiß, matt / Format 30 x 60cm





Simader GmbH
Steyrer Straße 31/3
4501 Neuhofen/Krems

+43 (0) 7227 20 531
anfrage@simader-immo.at
www.simader-immo.at



Ihr Ansprechpartner:

Johann Simader
+43 (0) 664 / 350 23 15
johann.simader@simader-immo.at