

*Erfüllen Sie sich Ihren
Wohntraum zum
Fixpreis!*

schlüsselfertige 3-Raum-Wohnung

mit 72 m² Wohnfläche und großzügigem Balkon in St. Marien.

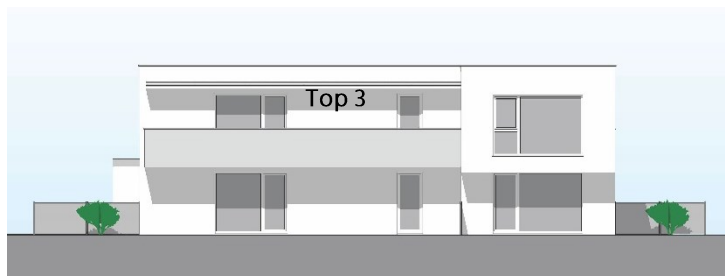
Ihr perfekter Rückzugsort mit
Eigenheimcharakter im ruhigen Siedlungsgebiet.



Ihre Wohnwelt für ganz private Sonnenstunden

Top 3

- Wohnfläche: 72 m²
- Balkon: 21 m²
- inkl. 2 Carportstellplätze
- inkl. zusätzlichem Abstellraum: 7 m²



Das Wohnhaus mit seinen drei Eigentumswohnungen wurde sorgfältig in die bestehende Siedlung integriert. Mit seinem frischen Design bereichert es nun das Wohngebiet und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und überzeugt durch ein schlichtes, zeitloses Design. Hochwertige, langlebige und praktische Materialien sorgen für eine ideale Ausstattung. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus wurden die Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die ursprünglich nicht im Preis enthalten waren, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen.

Die beiden zur Wohnung gehörenden PKW-Abstellplätze sind durch eine praktische Carportkonstruktion überdacht, welche optimalen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Im Anschluss an das Carport befindet sich ein zusätzlicher, praktischer Abstellraum, der für weiteren Stauraum sorgt.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und erleben Sie die Wohnung persönlich!



Die Highlights auf einen Blick:

- **Schlüsselfertig & modern:** Kein Stress, keine Bauarbeiten – Ihr neues Zuhause wartet fertig auf Sie. Nur noch einziehen müssen Sie selbst.
- **Energieeffizient:** Profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einem nachhaltigen Lebensstil.
- **Naturnahe Lage:** Genießen Sie die Ruhe des ländlichen Siedlungsgebiets – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag.
- **Beste Infrastruktur:** Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.
- **Zentrale Anbindung:** In wenigen Minuten gelangen Sie zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

[illegible]

Grunderwerbsteuer:	3,5 % vom Kaufpreis
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 % vom Kaufpreis
Notarkosten	

Ihre monatliche Rate: € 1.125

Top-Ausstattung

Mit viel Liebe zum Detail wurden langlebige, praktische Materialien und Produkte ausgewählt. Die Wohnung ist auf dem neuesten Stand der Technik und besticht durch ein schlichtes, zeitloses Design.

Bautechnik & Ausstattungsdetails

- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassivbauweise mit WDVS
- Zentrale Heizungsanlage: Luftwärmepumpe
- vollflächige Fußbodenheizung
- Hochwertige, 3-fach verglaste Fenster der Marke Entholzer sorgen für Sicherheit und Ruhe.
- elektrischen Rollläden bzw. Raffstores an der Südseite, in allen Räumen
- Innentüren Dana, Modell Strategie, Oberfläche weiß lackiert mit Holzumfassungszarge inkl. Drückergarnitur aus Edelstahl, matt gebürstet
- Medienversorgung: Leerverrohrung bis zu Verteiler in der Wohnung
- Elektroschalterprogramm Busch&Jäger, Balance® SI
- Anschluss für Waschmaschine
- Zentralschließanlage mit 5 Schlüsseln



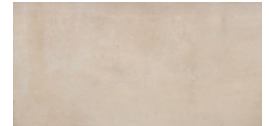
Bodenbelag Holz

- Der pflegeleichte Vinylboden **Fox** in der Farbe **Eiche Sand**, gebürstet und matt lackiert, verleiht der Wohnung eine moderne und zugleich zeitlose Eleganz.



Boden- und Wandfliesen

- Das Badezimmer und WC wurde mit Fliesen der Marke Castelvetro, Serie Fusion, Farbe bianco im Format 30x60 cm ausgestattet. Ergänzt werden diese mit Wandfliesen im selben Format in Farbe weiß



VIGOUR
Die Marke für das ganze Bad

Sanitär-Ausstattung

Das Badezimmer und WC wurde mit hochwertigen Produkten von Vigour ausgestattet.

Badezimmer:

- Badewanne 170x75 cm, weiß
- Duschtasse 90x90 cm inkl. Brausegarnitur und Glasdrehtür mit Stangengriff
- Schrankwaschtisch 80x48 cm, weiß
- inkl. passende Armaturen



WC:

- Wand-WC-Tiefspüler 50x25 cm, weiß inkl. WC-Deckel und Sitz
- Betätigungsplatte Geberit, weiß
- Handwaschbecken 50x25 cm, weiß
- inkl. passende Armatur



Ihr Ansprechpartner:

Johann Simader

Geschäftsführer

+43 (0) 664 / 350 23 15

anfrage@simader-immo.at

 **SIMADER**
Mit Liebe zum Eigenheim

Simader GmbH
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen
anfrage@simader-immo.at
+43 (0) 7227 / 20 531