

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Sankt Georgen an der Gusen Gartenwohnung mit Landesförderung und Tischlermöbel in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-340207**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter

4222 Sankt Georgen an der Gusen  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2020	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Den Sommer im eigenen Garten verbringen!

Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung besticht durch ihre helle, sonnige Atmosphäre und den direkten Zugang zu einem liebevoll gestalteten Garten. Dank der hofseitigen Ausrichtung führt keine Straße an der Wohnung vorbei und alle Zimmer genießen reichlich Tageslicht.

Auf insgesamt 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie folgende Räume:

- \* Eine großzügige Wohnküche, die nicht nur als Herzstück des Zuhauses dient, sondern auch mit hochwertigen, vom Tischler gefertigten DAN-Möbeln, modernen Einbaugeräten und einem freistehenden Side-by-Side Kühlschrank ausgestattet ist.
- \* Ein stilvolles Schlafzimmer, das durch edle Tischlermöbel und viel Stauraum überzeugt.
- \* Ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.
- \* Zusätzlich gibt es ein Bad, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum mit Regalen sowie einen einladenden Vorraum.

Weitere hochwertige Möbelstücke vom Tischler im Bad, WC und Wohnzimmer können gerne übernommen werden.

Besondere Extras

- \* Eine 7,6 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnbereich und lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein.
- \* Fußbodenheizung, moderne Wohnraumlüftung und ein edler Holzboden schaffen ein behagliches Wohnklima in allen Räumen.
- \* Ein eigenes großes Kellerabteil mit Stromanschluss für zB einen Tiefkühlschrank.
- \* In der Wohnanlage befindet sich zusätzlich ein Rad- und ein Waschraum.

Garten & Außenbereiche

Der ca. 56 m<sup>2</sup> große Garten überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- \* Ein Grillplatz für gesellige Abende im Freien.
- \* Ein Rasenroboter, der die Pflege zum Kinderspiel macht.
- \* Gemüse- und Kräuterbeete für frisches Gemüse und Kräuter aus dem eigenen Garten.

Parkmöglichkeiten & Tiefgarage

Zum Objekt gehört eine Tiefgarage. Der Tiefgaragenplatz ist mit einer Ladestation für Elektroautos ausgestattet ist, die optional übernommen werden kann. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz zur Verfügung – zahlreiche Besucherparkplätze in unmittelbarer Nähe runden das Angebot ab.

Finanzierungsvorteil

Ein offenes Wohnbaurdarlehen in Höhe von 86.000€ kann übernommen werden. Mit einer attraktiven Fix-Verzinsung von 1 % ist dieses Angebot in der aktuellen Zinslandschaft besonders interessant.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

ohne Makler

**Lage**

\* Bahnhof 950 Meter und öffentliche Verkehrsmittel 200 Meter fußläufig in der Nähe (Zug und Bus)

\* Zentrum St. Georgen/Gusen 200 Meter (Trafik, Apotheke, Arzt, Bäckerei, Lebensmittel, Fleischhauer, Gasthäuser, Bank, Tankstelle, Postpartner, Volksschule, Mittelschule, Kindergarten, Polytechnische Schule, Sportplatz, ..

\* 15 Minuten nach Linz

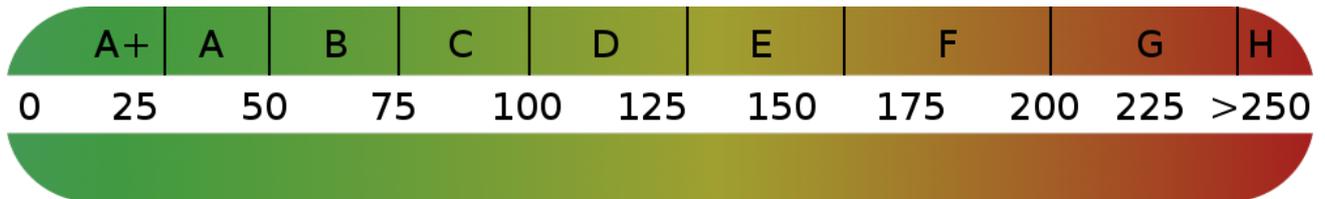
\* 10 Minuten nach Mauthausen

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Vorraum



Vorraum

# Exposé - Galerie



Vorraum



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche/Badewanne



Speisekammer

# Exposé - Galerie



Toilette



Garten

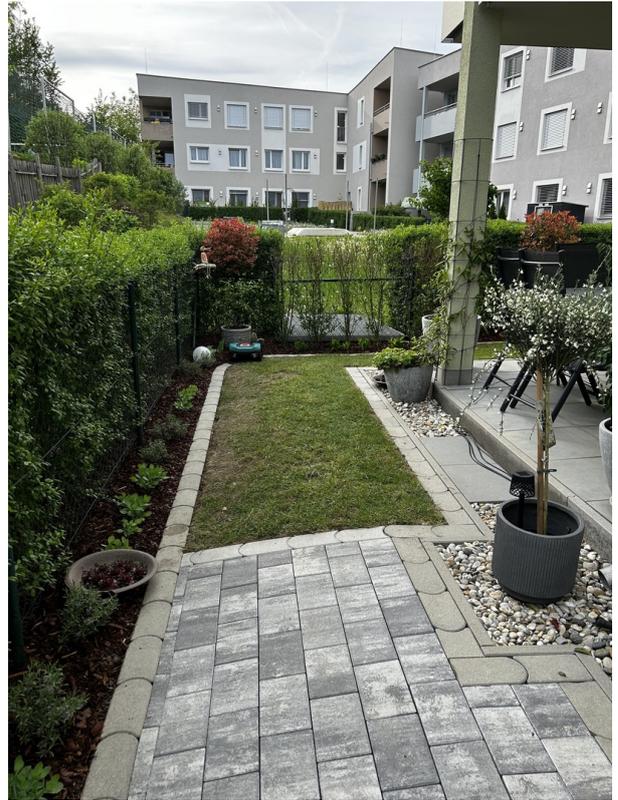


Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

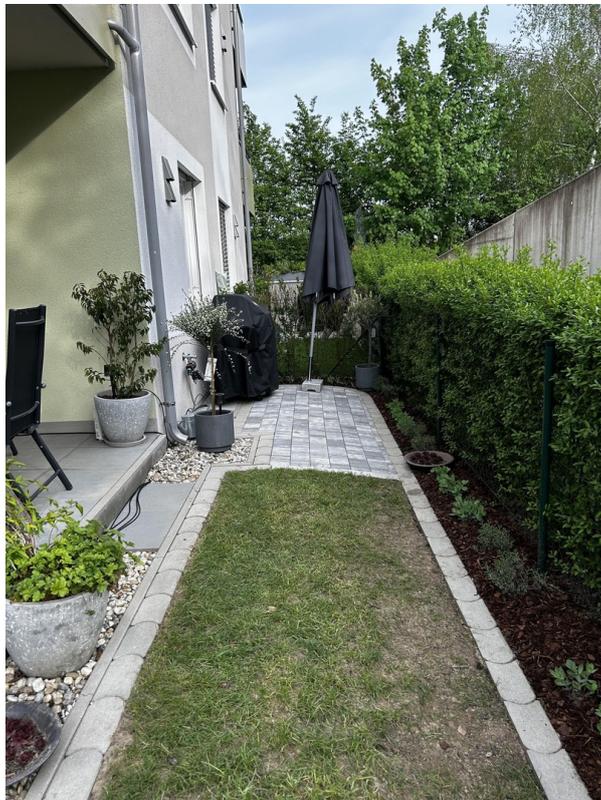


Terrasse

# Exposé - Galerie



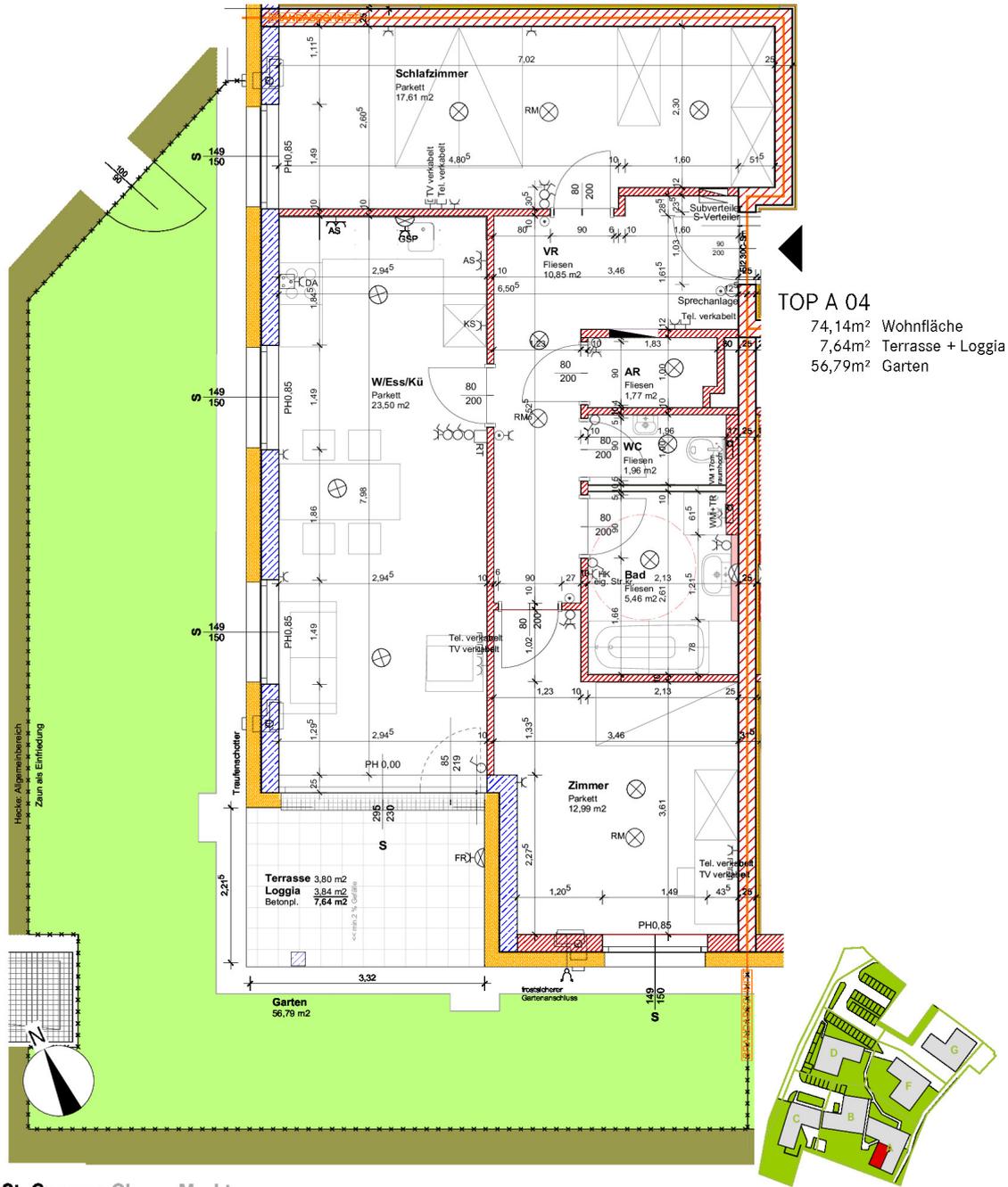
Terrasse



Grillplatz

# Exposé - Grundrisse

TOP A 04



**TOP A 04**  
 74,14m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 7,64m<sup>2</sup> Terrasse + Loggia  
 56,79m<sup>2</sup> Garten

## St. Georgen Oberer Markt

**PLANER**  
 Kleboth und Dollnig ZT GmbH  
 4020 Linz  
 Peter-Behrens-Platz 2  
 T +43 732 775584 - 0

**BAUHERR**  
 EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
 4020 Linz  
 Ziegeleistraße 37  
 T +43 732 - 652411 - 0

**PLANINHALT**  
 Bauteil A  
 Geschob EG  
 Wohnung A 04  
 Typ 3-Zi

**FLÄCHEN**  
 Wohnfläche 74,14 m<sup>2</sup>  
 Freifläche 7,64 m<sup>2</sup>  
 Garten 56,79 m<sup>2</sup>

**LEGENDE**  
 STECKDOSE  
 DOPPELSTECKDOSE  
 AUSCHALTER  
 WECHSELSCHALTER  
 FREISCHALTER  
 TASTER  
 E-HERDDOSE  
 TELEFONDÖSE/EDV  
 ANTENNENDÖSE  
 DECKEN-AUSLASS  
 WAND-AUSLASS  
 RAUCHHELDER  
 THERMOSTAT  
 WOHNRÄUMLÜFTUNG  
 LIMDDOR  
 WOHNUMGESTÄTTUNG  
 SONNENSCHUTZ  
 SPRECHANLAGE

**HINWEISE**  
 Sämtliche Angaben im Plan sind  
 Rohbaumaße > Naturmaß nehmen!  
 Änderungen vorbehalten! Küchen-It.  
 Küchenplanung! Sämtliche  
 Türangaben Durchgangstiefe!

**DATUM / PLANER**  
 09.11.2018 / sw

kleboth und dollnig

EBS WOHNEN

M 1:50 Format A3

PLANNR 329\_181109\_Verkauf\_A\_04