



**12**  
**TOP** FREUNDLICHE  
**EIGENTUMSWOHNUNGEN** IN DER  
**SONNENSIEDLUNG**

TOLLETERAU 230, 4710 ST. GEORGEN BEI GRIESKIRCHEN



# FREUNDLICHE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER SONNENSIEDLUNG

Wohnen und leben nach dem Motto „Sunny Side up“? Das ist in einer der lebenswerten Eigentumswohnungen in der Sonnensiedlung Tolleterau möglich. Die Siedlung hält, was sie verspricht. Dank Südlage und einer idealen Aufteilung der 3 Hauptgebäude ist an strahlend blauen Tagen viel Sonnenschein und Tageslichteinfall in die Wohnungen gewiss. Insgesamt 21 freundliche Wohnungen befinden sich in der wunderbaren Wohnanlage und werden auf die 3 Hausgemeinschaften aufgeteilt. Zu jeder Wohnung zählt ein eigener Parkplatz, sowie ein praktischer Kellerersatzraum. Die Sonnensiedlung ist wirklich ein Platz zum Wohlfühlen, denn zu den Wohnungen zählt entweder ein Eigengarten, ein Balkon oder eine geräumige Sonnenterrasse. Sollten Sie Besuch erwarten, befinden sich noch weitere Parkplätze in der Anlage. Extra Parkplätze können ebenso erworben werden.







## ZUM PROJEKT

Ab sofort haben Sie die Gelegenheit in leistbares Eigentum zu investieren, denn die Wohnung Top 12 ist verfügbar. Diese Wohneinheit befindet sich im EG und ist Richtung Süden ausgerichtet. Auf insgesamt 44,47 m<sup>2</sup> und 2 Zimmer teilt sich die Wohnung praktisch auf. Bad und WC sind hochwertig ausgestattet und in wunderbarem Zustand.







# ALLE BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK



## HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage
- Freundliche Wohnanlage mit netter Nachbarschaft
- Inkl. Eigengarten und Terrasse
- Inkl. Parkplatz
- Viel Sonnen- und Tageslichteinfall
- Hochwertig ausgestattet





# ÜBERSICHT WOHNUNG

# 12 TOP

## DETAILS

WOHNFLÄCHE 44,47 m<sup>2</sup>

TERRASSE 9,42 m<sup>2</sup>

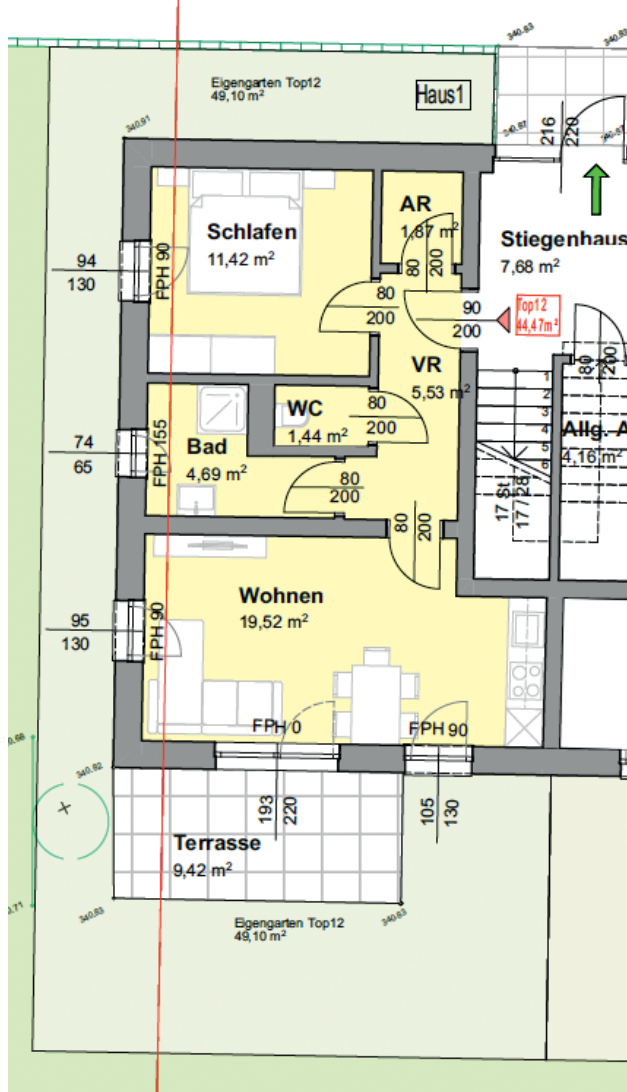
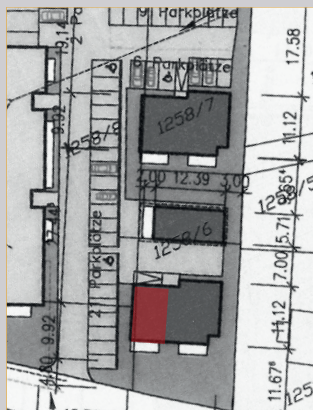
EIGENGARTEN 49,10 m<sup>2</sup>

**Inklusive Parkplatz**





# 12 TOP



## RAUMDATEN

ABSTELLRAUM	1,87 m <sup>2</sup>
BAD	4,69 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	19,52 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,42 m <sup>2</sup>
VORRAUM	5,53 m <sup>2</sup>
WC	1,44 m <sup>2</sup>

**SUMME 44,47 m<sup>2</sup>**

TERRASSE	9,42 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	49,10 m <sup>2</sup>
KELLERERSATZRAUM	4,17 m <sup>2</sup>

# KAUFPREIS

## EUR 169.000,-

PROVISIONSFREI \* inkl. Parkplatz

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 53 Energieklasse: C

f<sub>GEE,SK</sub> 0,87 Energieklasse: B

### GRUNDBUCH

KG 44036 | EZ 279 I

GST-NR 1258/8 + 1258/6 + 1258/7



# TOLLERTERAU/GRIESKIRCHEN

11,4km<sup>2</sup> / 1.332 Einwohner\*innen



Tolleterau, ist der lebenswert Vorort der Bezirkshauptstadt Grieskirchen, im oberösterreichischen Hausruckviertel. Ein Ort mit zahlreichen Vorzügen. Sie genießen hier zum einen die Ruhe am Land, andererseits aber auch die Verbindung zur Stadt. Freizeit und Sporteinrichtungen erreichen Sie von der Sonnensiedlung aus in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder Auto.

Grieskirchen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und hat eine Bevölkerungsgröße von rund 5.000 Einwohner\*innen. Gleichzeitig spielt Grieskirchen als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Landl“ bilden, eine bedeutende Rolle. Grieskirchen ist Bezirkshauptstadt und verfügt dementsprechend über eine gute Infrastruktur. Die Stadt liegt an der Innviertler Bundesstraße (B137). Auch die unterschiedlichen Autobahnen gibt es in

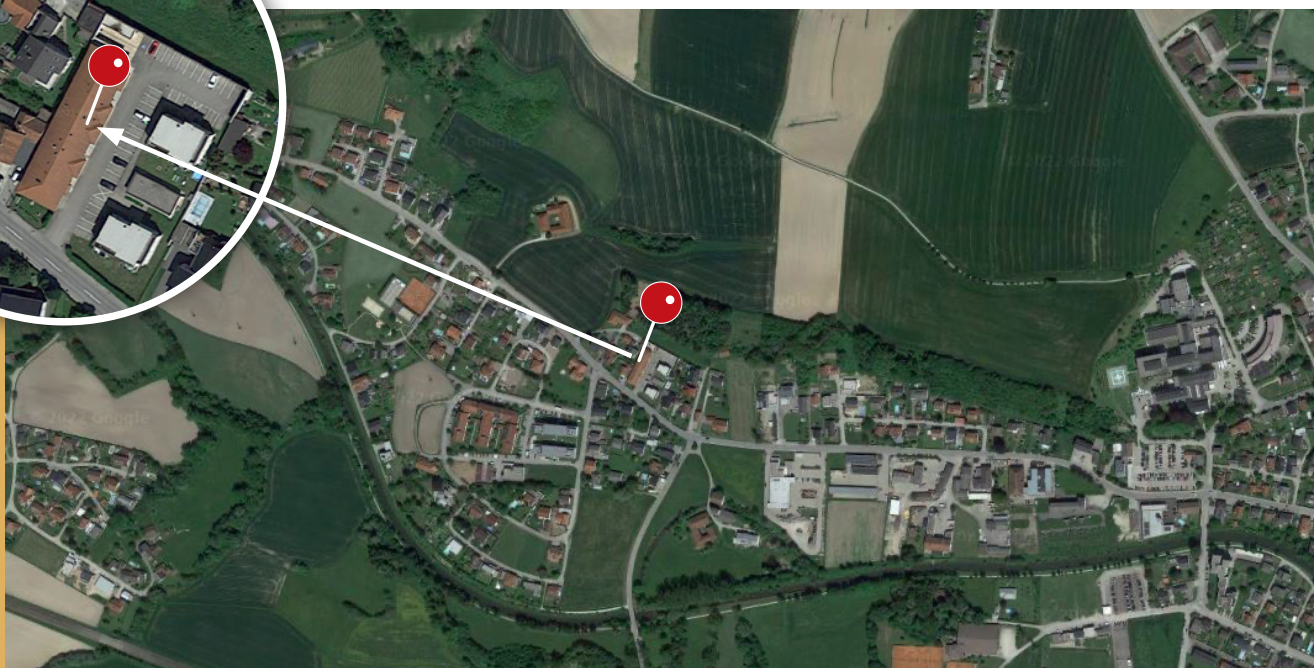
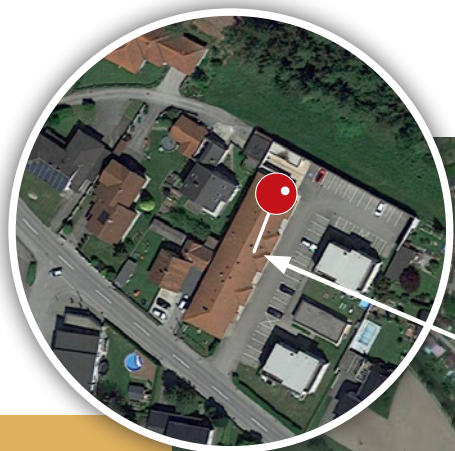
der Nähe. Richtung Osten (Linz, Wien) oder Süden (Graz) fährt man bei Wels-Nord oder Pichl bei Wels auf die Welser Autobahn A25 respektive Innkreis Autobahn A8 auf. Richtung Westen (Ried, Passau) bieten sich die Anschlussstellen Meggenhofen - Gallspach oder Haag am Hausruck an. Die weltweit bekannte Landmaschinen-, Fahrzeug- und Heizungsindustrie sichert die wirtschaftliche Stärke und somit auch viele Arbeitsplätze der Region. Aus Agrarprodukten werden Mehl, Malz und das berühmte Grieskirchner Bier hergestellt. Innovative Fachgeschäfte in der neu gestalteten Innenstadt machen Einkaufen zum Erlebnis und Vergnügen. Auch die Gastronomie zählt zu den großen Aushängeschildern Grieskirchens. Es gibt zahlreichen Restaurants, Gasthäuser und Cafés, darunter auch zwei hervorragende Haubenlokale.




















# ENTFERNUNGEN



- Kindergarten 1,6 km / 3min 
- Apotheke 2,1 km / 6min 
- Arzt 1,8 km / 5min 
- Krankenhaus 1 km / 12min 
- Bahnhof 3,1 km / 6min 
- Volksschule 2,6 km / 5min 
- Friseur 1,8 km / 5min 
- Nahversorger 800m /10min 
- Gastronomie 650m /8min 
- Einkaufsmöglichkeiten 1,2km /14min 
- Fitnessstudio 2,6 km /5min 
- Freibad 2,4 km /4min 
- Spielplatz/Hundetrainingsplatz/Sportplatz 1 km /12min 





# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.