



ST. VALENTIN

STADTHÄUSER IN PREMIUMLAGE

Modernes Landleben in unmittelbarer Stadtnähe.





ST. VALENTIN

LANDLUFT ATMEN - STADTNÄHE SPÜREN

In attraktiver und zentraler Lage von St. Valentin entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit drei modernen Stadthäusern, das gezielt auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet ist. Zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und helle, einladende Wohnräume schaffen ein Zuhause, das Funktionalität, Komfort und ein angenehmes Wohngefühl harmonisch vereint.

Die unmittelbare Nähe zum Hauptplatz sowie zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für kurze Wege im Alltag und macht das tägliche Leben besonders einfach und effizient. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld – ideal für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander legen.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht schnelle und bequeme Verbindungen nach Linz und Wien. Damit eignet sich das Projekt auch ideal für Pendler, die zentrales Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit verbinden möchten.

Ein durchdachtes Wohnkonzept für alle, die ein modernes Zuhause in bester Lage suchen – und einen Ort, an dem sich die ganze Familie langfristig wohlfühlen kann.



Pure Lebensqualität

Klare Architektur, hochwertige Ausführung und durchdacht geplante Grundrisse verleihen den drei Einheiten einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter. Helle Räume und ein stimmiges Wohnkonzept schaffen ein Ambiente, das Komfort und Stil auf natürliche Weise verbindet.

Die Kombination aus zentraler Lage in St. Valentin und angenehmer Wohnatmosphäre macht dieses Projekt zu einem Ort, der Alltag, Entspannung und Lebensqualität harmonisch vereint.



Familienfreundlich

Ein Ort, an dem Familien ankommen und wachsen können. Helle Räume und durchdachte Grundrisse schaffen ein Zuhause mit Raum für Gemeinschaft und Rückzug.

Die zentrale Lage in St. Valentin, nahe dem Hauptplatz, sorgt für kurze Wege im Alltag, während der fußläufig erreichbare Bahnhof eine ideale Anbindung nach Linz und Wien bietet. Ein Wohnort, der Familienfreundlichkeit, Lebensqualität und beste Erreichbarkeit vereint.



Die Einheiten

Alle drei Einheiten überzeugen mit privaten Außenflächen, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie drei Schlafzimmern und zwei Bädern – perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Familien.

Einheit	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Abstellraum
TOP 1	118,80 m ²	9,90 m ²	57,00 m ²	7,46 m ²
TOP 2	120,13 m ²	9,00 m ²	62,00 m ²	7,46 m ²
TOP 3	117,71 m ²	17,00 m ²	68,00 m ²	7,46 m ²

Alle Einheiten verfügen über 2 PKW-Stellplätze.

Highlights

- Premiumlage direkt am Hauptplatz von St. Valentin
- Exklusive Reihenanlage mit nur 3 Einheiten
- Zeitlose, moderne Architektur – Design mit klaren Linien
- Optimale Raumaufteilung über mehrere Ebenen
- Hochwertige Ausstattung –erstklassige Bauqualität
- Durchdachte Grundrisse – optimal für modernes Familienleben
- Private Freiflächen – jede Einheit mit Terrasse und Eigengarten
- Energieeffiziente Bauweise – nachhaltig wohnen
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)

Die Lage

Das Projekt überzeugt durch seine zentrale und zugleich familienfreundliche Lage in St. Valentin. Die unmittelbare Nähe zum Hauptplatz sowie die hervorragende Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Pendler gleichermaßen.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Dadurch wird ein hohes Maß an Lebensqualität geboten, das sowohl den Alltag erleichtert als auch kurze Wege garantiert.

Infrastruktur

	Hausarzt	70 m		Hautplatz	150 m
	Zahnarzt	30 m		Supermarkt	1.400 m
	Apotheke	170 m		Bäckerei	350 m
	Augenarzt	120 m		Gasthaus	120 m
	Kindergarten	500 m		Bahnhof	800 m
	Volksschule	200 m		Bus	500 m
	Mittelschule	600 m		Post	800 m
	PTS	600 m		Bank	170 m



ST. VALENTIN

LANDLUFT ATMEN - STADTNÄHE SPÜREN



Der Weg zu Ihrer Immobilie

- 01** Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc:
0676 814 196 52
ml@m2n.immo
- 02** Wir informieren Sie umfassend über das Projekt und die Ausstattung sowie der Möglichkeit der Individualisierung (Sonderwünsche).
- 03** Lassen Sie sich Ihre Wunschimmobilie nach der Präsentation unverbindlich und kostenlos für zwei Wochen reservieren und werfen Sie zu Hause noch einmal in Ruhe einen Blick in unsere Projektunterlagen.
- 04** Mit den erhaltenen Verkaufsunterlagen informieren Sie sich bei Ihrer Bank bezüglich der Finanzierung.
- 05** Haben Sie sich für ein Stadthaus entschieden, unterzeichnen Sie bei uns ein Kaufangebot für die Immobilie.
- 06** Die vertragliche Abwicklung nach den Bestimmungen des BTVG (Bauträgervertragsgesetz) erfolgt durch den bestellten Treuhänder, Dr. Norbert Hofbauer.
Wir übermitteln dann dieses Kaufanbot und die relevanten Informationen der KaufvertragserrichterIn, die Ihnen in weiterer Folge den Entwurf des Kaufvertrages samt weiterer Urkunden übermitteln wird. Daraufhin wird Herr Dr. Norbert Hofbauer mit Ihnen einen Termin für die Durchsicht, Prüfung und Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbaren.
- 07** Nach Kaufvertragsunterzeichnung überweisen Sie binnen der vereinbarten Frist den Gesamtkaufpreis sowie die Nebenkosten auf das dafür eingerichtete Treuhandkonto.
Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus:
 - 3,5 % Grunderwerbsteuer
 - 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.
 - 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 08** Ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger wird als Baufortschrittsprüfer bestellt. Erst nach Bestätigung des Baufortschrittes durch diesen wird die Auszahlung der festgelegten Raten laut Ratenplan B gemäß § 10 (2) Z 2 BTVG vom Rechtsanwalt an den Verkäufer freigegeben.
- 09** Nach Fertigstellung der Immobilie erhalten Sie bei der Übergabe die Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause.
- 10** Anschließend sind Sie stolzer Eigentümer/ stolze Eigentümerin Ihrer Immobilie und genießen Ihr neues Zuhause in St. Valentin.

Ihre Ansprechperson

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

M2N Immobilien GmbH

ml@m2n.immo

0676 814 196 52

www.m2n.immo

M2N
IMMOBILIEN



Haftungsausschluss:

Unverbindliche Visualisierungen. Änderungen vorbehalten; kein Rechtsanspruch ableitbar. Die Darstellung der Umgebung, wie Gebäude und Bepflanzung, basiert auf dem Stand bei Drucklegung, beziehungsweise wurde diese mit möglichen Änderungen visualisiert. Änderungen sind jederzeit möglich. Jegliche Haftung für Veränderungen auf den umliegenden Liegenschaften wird gänzlich ausgeschlossen. Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Technische Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.
Stand: April 2026

Visualisierungen / Konzept und Design:

EXPANDIQ GmbH
www.expandiq.at

M2N

IMMOBILIEN

Kontakt:

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

+43 676 81419652

ml@m2n.immo

www.m2n.immo

ST. VALENTIN