

DES MOG i

WOHNEN IM HERZEN VON GRIESKIRCHEN

www.desmogi.immo



www.desmogi.immo



MITTEN IN GRIESKIRCHEN - **DES MOG I.**

Dahoam ankommen, dahoam gestalten, dahoam sein. Ganz einfach, zentral und modern-unbeschwert. Genauso soll's sein. Mitten im Zentrum der charmanten Bezirkshauptstadt Grieskirchen befindet sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das dieses „Dahoam-Gefühl“ gekonnt mit moderner Architektur, durchdachten Raumkonzepten und erstklassiger Infrastruktur vereint.

Mit 17 Wohneinheiten und 3 erstklassigen Geschäftsflächen erstrahlt am lebenswerten Dr. Müllnerplatz dieses einzigartige Gebäudekonzept, das Menschen an einem Ort verbindet, die urbanes Kleinstadtleben, Komfort und Qualität schätzen. Ob Wohnen oder Arbeiten - Der Alltag wird hier zum Spaziergang. Hinzu kommt die ausgezeichnete Lage, welche Lebensqualität mit praktischer Zentralität verbindet. Das macht die Wohnanlage samt Geschäftsflächen zu einem Ort, an dem sich Familien, Singles, Paare und Selbstständige gleichermaßen dahoam und gut aufgehoben fühlen. Genau **DES MOG I.**



EIN ORT MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN – **DES MOG I.**

Die zwei elegant gestalteten Gebäudeelemente mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Vollgeschoss lassen viel Raum für Möglichkeiten. Durch zwei zentrale Stiegenhäuser mit Aufzügen hat man bequemen Zugang zu allen Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Gastrolfläche und die großzügige Tiefgarage, sowie 6 zusätzliche Außenstellplätze. Zwei großzügige Geschäfts- oder Büroflächen im ersten Obergeschoss schaffen Raum für Ideen – ob stilvolle Praxis, kreative Agentur oder Büro mit Charakter, auch am Arbeitsplatz fühlt man sich pudelwohl.

Vielseitig, flexibel, zentral und mit viel Platz für Selbstverwirklichung bleibt nur zu sagen hereinflaniert! **DES MOG I**





www.desmogi.immo





www.desmogi.immo



BEI MIR DAHOAM SEIN – DES MOG I.

Ob in einer praktischen Singlewohnung oder im aussichtsreichen Penthouse über den Dächern von Grieskirchen dahoam ist es immer am schönsten. Die modernen Eigentumswohnungen bieten genau den Platz, den man benötigt. Mit Wohnflächen zwischen **ca. 49 m² und ca. 111 m²** ist für viele Anforderungen genau das passende dabei. **DES MOG I**

Jede Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und viel Tageslicht. Balkone, Loggien oder Terrassen laden zum Entspannen ein – und zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss verfügen zusätzlich über eigene Gärten. Das begrünte Dach und eine klimatisierende Luftwärmepumpe mit Kühlung, verbinden sommerliche Frische mit nachhaltiger Technik – für ein Zuhause, das Umwelt und Komfort gleichermaßen schätzt.

Komfort, der den Alltag erleichtert, findet man in Nebenräumen wie Wasch- und Trockenraum. Technikräume, Fahrradabstellflächen, sowie private Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss. Zudem befinden sich 25 Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.



HIGHLIGHTS – **DE I MOG.**

- **Moderne Bauweise**
mit architektonischen Highlights
- **Hochwertige Raumausstattung:**
Hell, freundliche modern
- **Luftwärmepumpe mit Kühlung:** Ermöglicht perfektes klimatisieren zu jeder Jahreszeit.
- **Photovoltaik-Anlage:** mit einer Gesamtleistung von ca. 40 kW- für geringe Betriebskosten
- **2 Aufzüge:** für komfortables Erreichen der Wohnungen in allen Etagen
- **Freiflächen** wie Eigengärten, Balkone, Terrassen und Loggien
- **Kauf mit Landesförderung möglich**
- **Begrüntes Dach**
- **Tiefgaragenstellplätze**
- **Jede Wohnung inkl. Kellerabteil**
- **Grünfläche mit Spielplatz im Innenhof**
- **Fußbodenheizung**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Elektr. Raffstores bzw. Rolläden**
in den Wohnräumen
- **Eichenparkett und Feinsteinfliesen**
- **Provisionsfrei für den Käufer - Verkäufer zahlt Käuferprovision**



ZUSAMMEN- FASSUNG

2

Gebäude

17

Eigentumswohnungen

49 m² - 111 m²

Wohnungsgrößen

3

Geschäfts- oder Büroflächen

1

Tiefgarage

25

Abstellplätze

**AB SOFORT
BEZUGSFERTIG**
Jede Wohnung ist
förderbar/finanziert

LAGE

Die Lage könnte nicht besser sein.

Nahversorger, Schulen, Restaurants und Sportmöglichkeiten sind nur einen Katzensprung entfernt. Der Stadtplatz Grieskirchen, nur wenige Gehminuten. Er bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie regelmäßige Wochenmärkte.

Über die B137 Innviertler Straße erreicht man in wenigen Minuten die A8 Innkreis Autobahn (Anschlussstelle Pichl bei Wels), wodurch eine schnelle Verbindung nach Wels, Linz und Passau gegeben ist.

Der Bahnhof Grieskirchen-Gallspach liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Linz, Wels, Ried und Schärding, ideal für Pendler und Schüler.



Bestens zu Fuß erreichbar:

Nahversorger	5 min
Kindergarten	7 min
Volksschule	11 min
Mittelschule	12 min
Friseur	4 min
Arzt	5 min
Gasthaus	5 min
Bahnhof	5 min
Fitnessstudio	8 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



53 min
Passau

36 min
Schärding

26 min
Ried i.I.

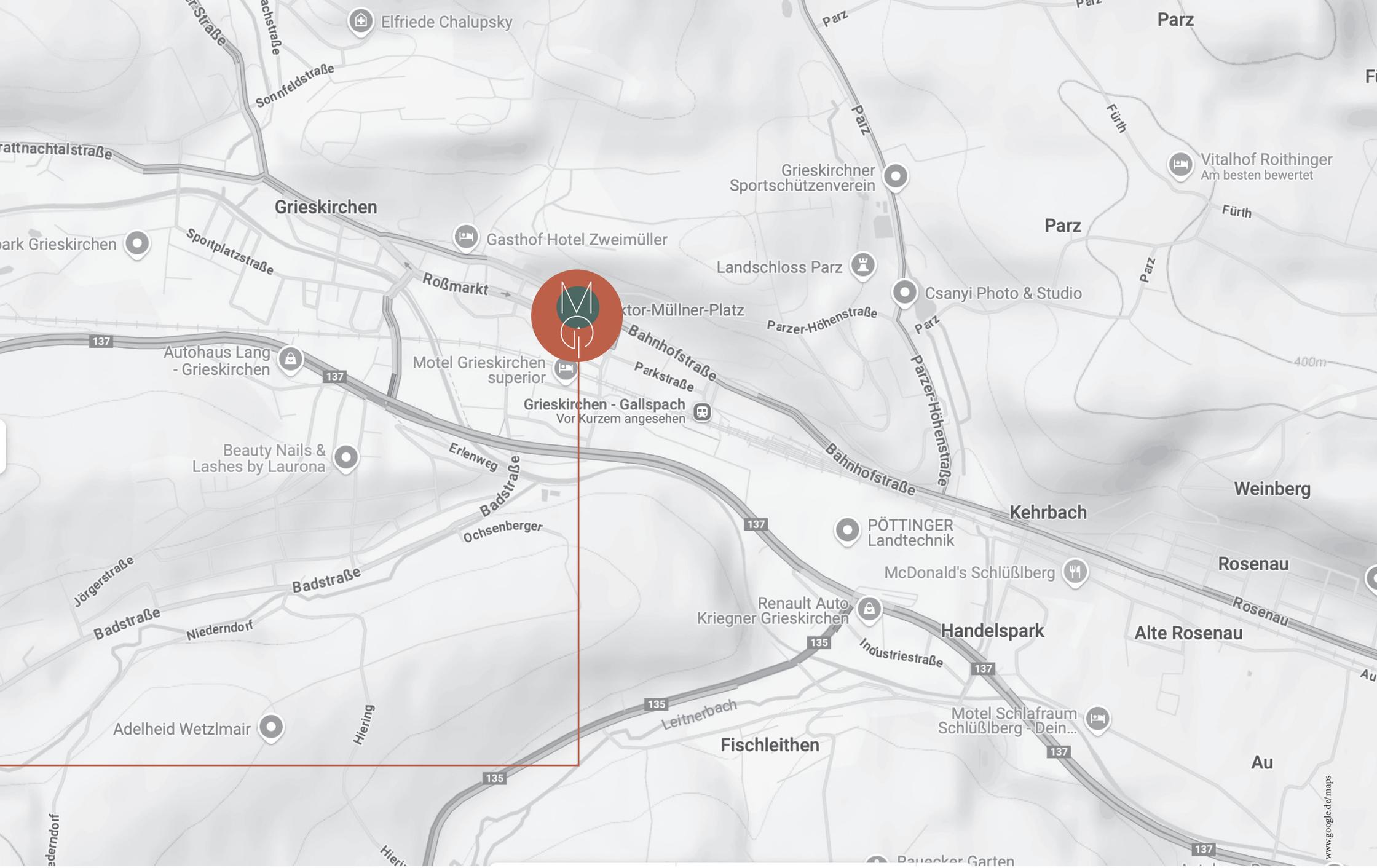


10 min
Bad Schallerbach

21 min
Wels

23 min
Eferding

44 min
Linz





Dr. Müllner-Platz - 4710 Grieskirchen



GRIESKIRCHEN

11,72km² / 5.182 Einwohner*innen

Grieskirchen ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Platz voller Geschichte und Kultur. Die Stadt liegt mit ihren rund 5.000 Einwohnern im Herzen Oberösterreichs und begeistert mit einer einzigartigen Mischung aus historischer Pracht und modernem Lebensstil. Gleichzeitig spielt die Bezirkshauptstadt als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Landl“ bilden, eine bedeutende Rolle.

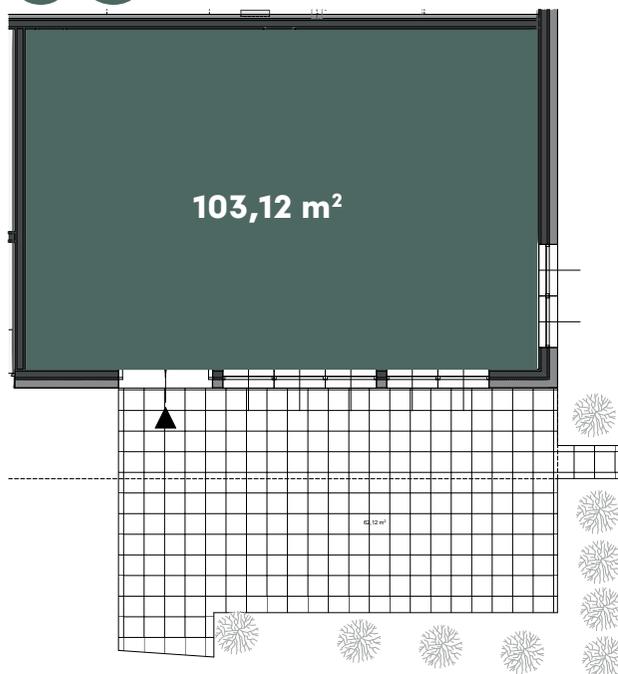
Grieskirchen ist bekannt für seine lebendige Kulturszene und zahlreiche Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zusätzlich bietet die nahegelegene Trattnach Ruhe und Erholung und ist ein beliebter Ort für entspannte Stunden am Wasser. Hier zu leben bedeutet, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbindet.

Der zentrale Stadtplatz, das Herz von Grieskirchen, ist ein lebendiger Treffpunkt für Jung und Alt. Hier finden regelmäßig Märkte und kulturelle Veranstaltungen statt, die die Stadt zum Leben erwecken und ein Gefühl von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit vermitteln. Die Stadt ist auch ein Paradies für Feinschmecker. Lokale Restaurants und gemütliche Cafés servieren regionale Spezialitäten und kulinarische Köstlichkeiten, die aus frischen, lokalen Zutaten zubereitet werden. Auch die innovativen Fachgeschäfte in der neu gestalteten Innenstadt machen Einkaufen zum Erlebnis und Vergnügen.



ÜBERSICHT GESCHÄFTS- FLÄCHEN

UG



EG



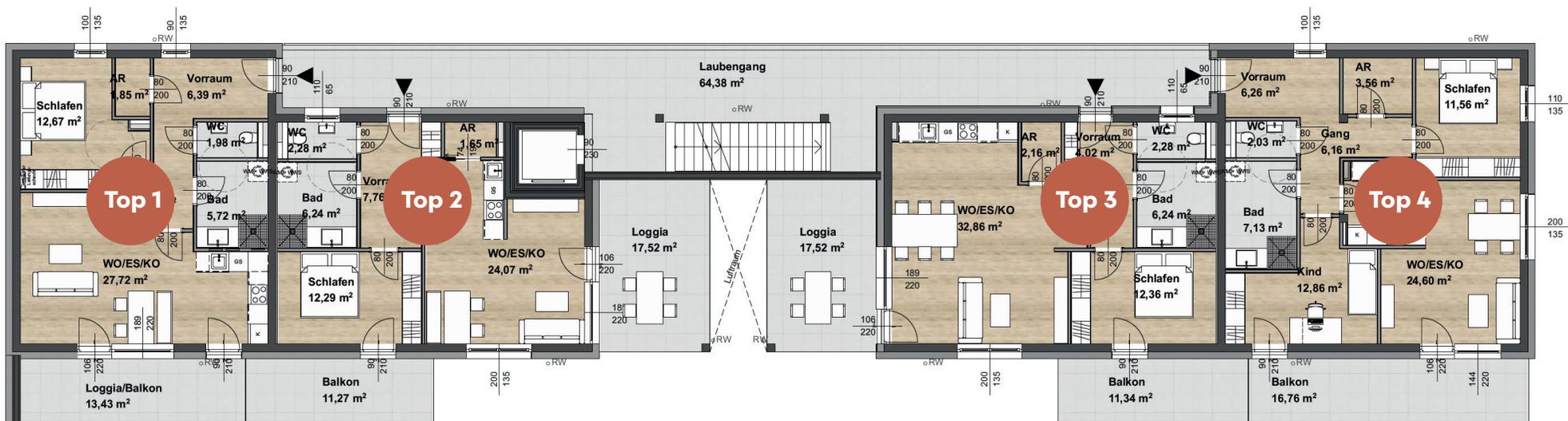
DAHOAM IN GRIESKIRCHEN - **DES MOG I.**



www.desmogi.immo

ÜBERSICHT WOHNUNGEN PRECHTLERSTRASSE

1. OG

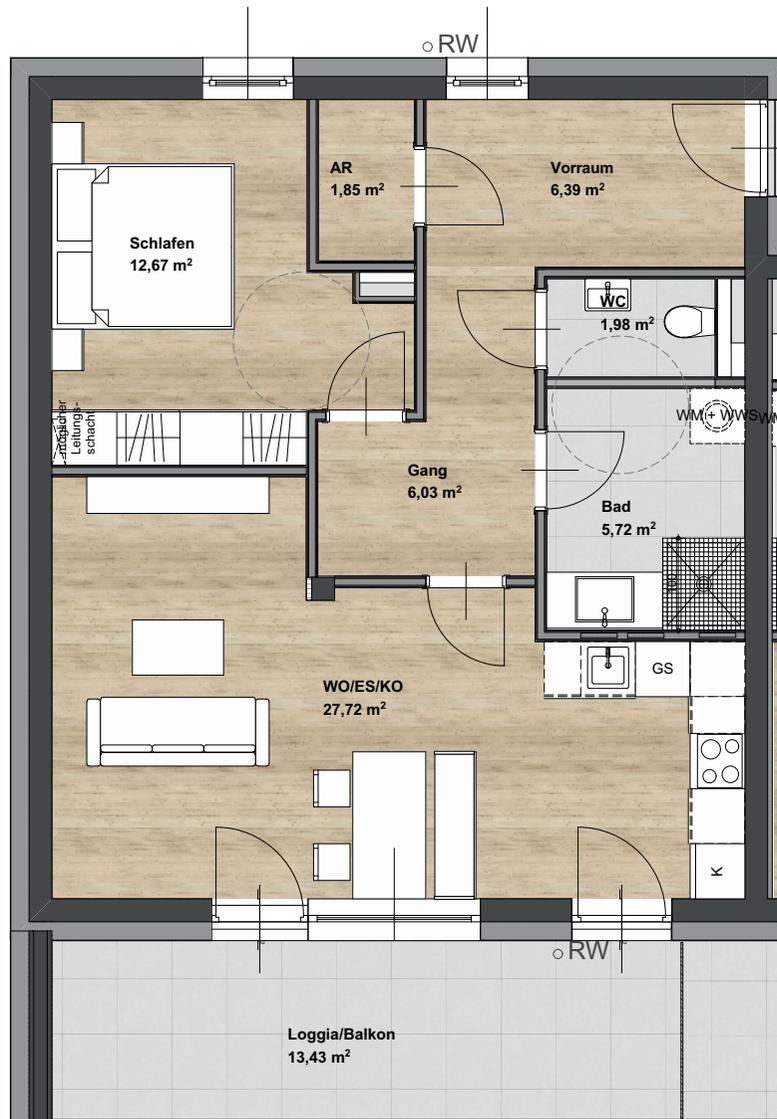


Top 1 62,36 m²
Balkon 13,43 m²

Top 2 54,29 m²
Balkon 11,27 m²
Loggia 17,52 m²

Top 3 63,96 m²
Balkon 11,34 m²
Loggia 17,52 m²

Top 4 74,16 m²
Balkon 16,76 m²



1. OG / TOP 1

Gang	6,03 m ²
Vorraum	6,39 m ²
WC	1,98 m ²
Bad	5,72 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,72 m ²
Schlafen	12,67 m ²
AR	1,85 m ²

Gesamt 62,36 m²

Balkon 13,43 m²





1. OG / TOP 2

Vorraum	7,76 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	6,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,07 m ²
Schlafen	12,29 m ²
AR	1,65 m ²

Gesamt 54,29 m²

Balkon	11,27 m ²
Loggia	17,52 m ²





1. OG / TOP 3



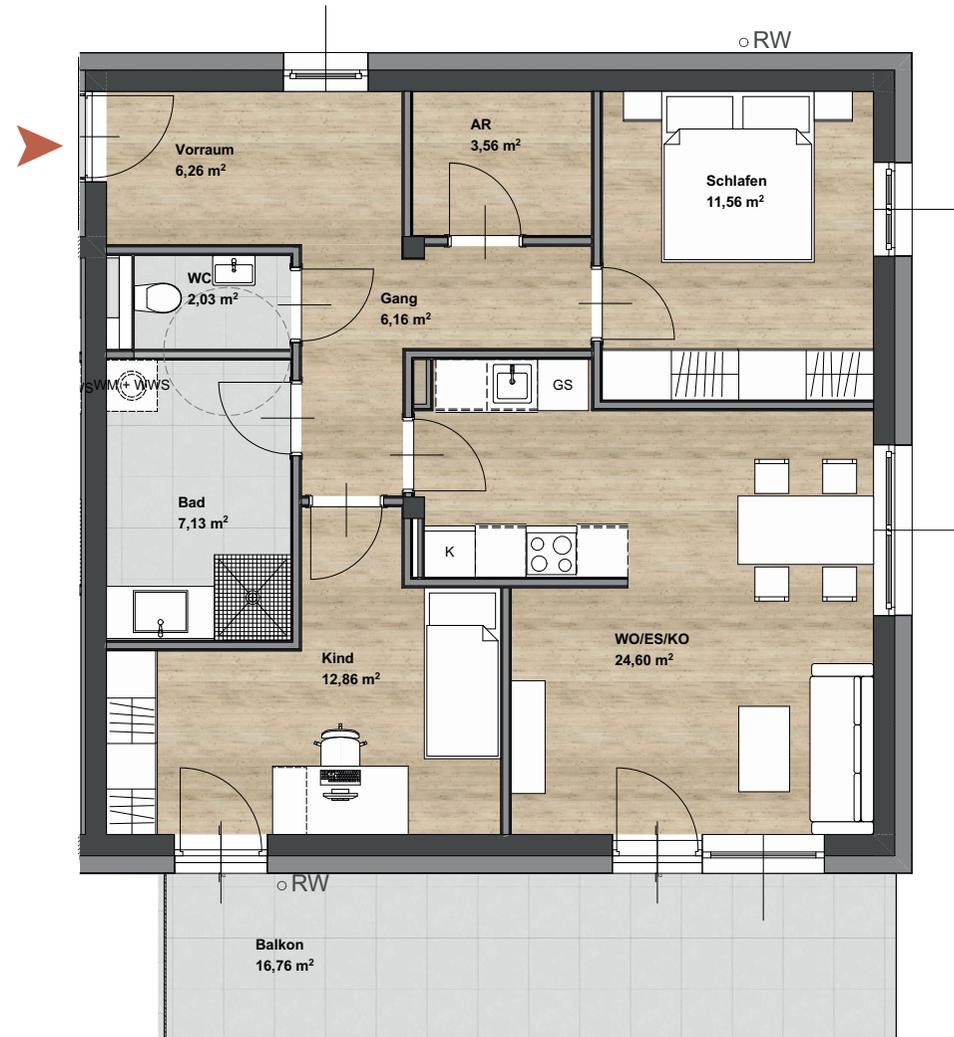
Gang	4,04 m ²
Vorraum	4,02 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	6,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,86 m ²
Schlafen	12,36 m ²
AR	2,16 m ²
<hr/>	
Gesamt	63,96 m²
Balkon	11,34 m ²
Loggia	17,52 m ²





1. OG / TOP 4

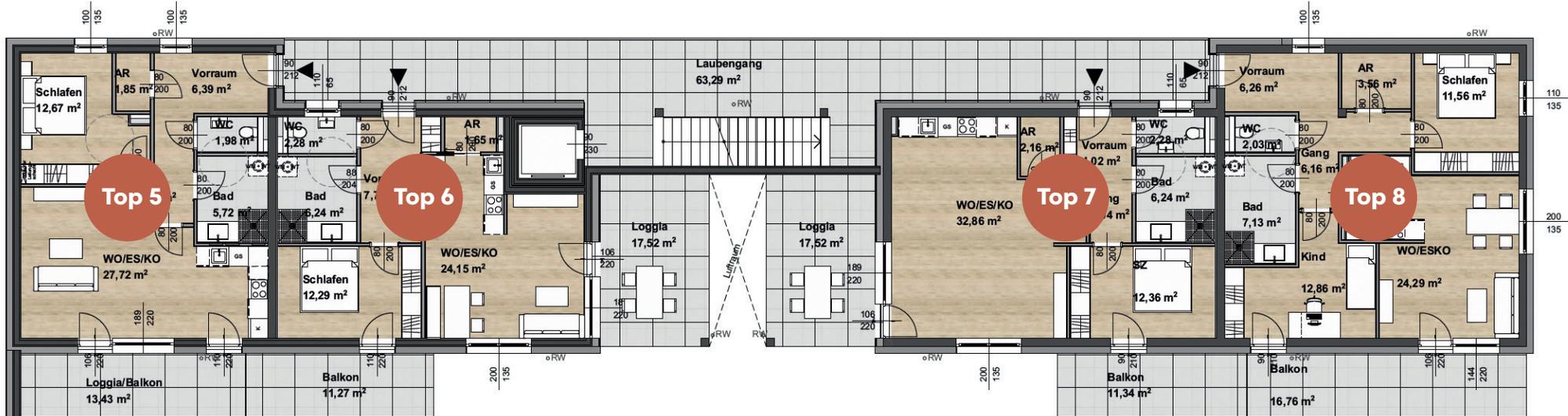
Vorraum	6,26 m ²
Gang	6,16 m ²
WC	2,03 m ²
Bad	7,13 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,60 m ²
Schlafen	11,56 m ²
Kind	12,86 m ²
<hr/>	
Gesamt	74,16 m²
Balkon	16,76 m ²





ÜBERSICHT WOHNUNGEN PRECHTLERSTRASSE

2. OG



Top 5 62,36 m²

Balkon 13,43 m²

Top 6 54,37 m²

Balkon 11,24 m²

Loggia 17,52 m²

Top 7 63,96 m²

Balkon 11,34 m²

Loggia 17,52 m²

Top 8 74,02 m²

Balkon 16,76 m²



2. OG / TOP 5

Gang	6,03 m ²
Vorraum	6,39 m ²
WC	1,98 m ²
Bad	5,72 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,72 m ²
Schlafen	12,67 m ²
AR	1,85 m ²

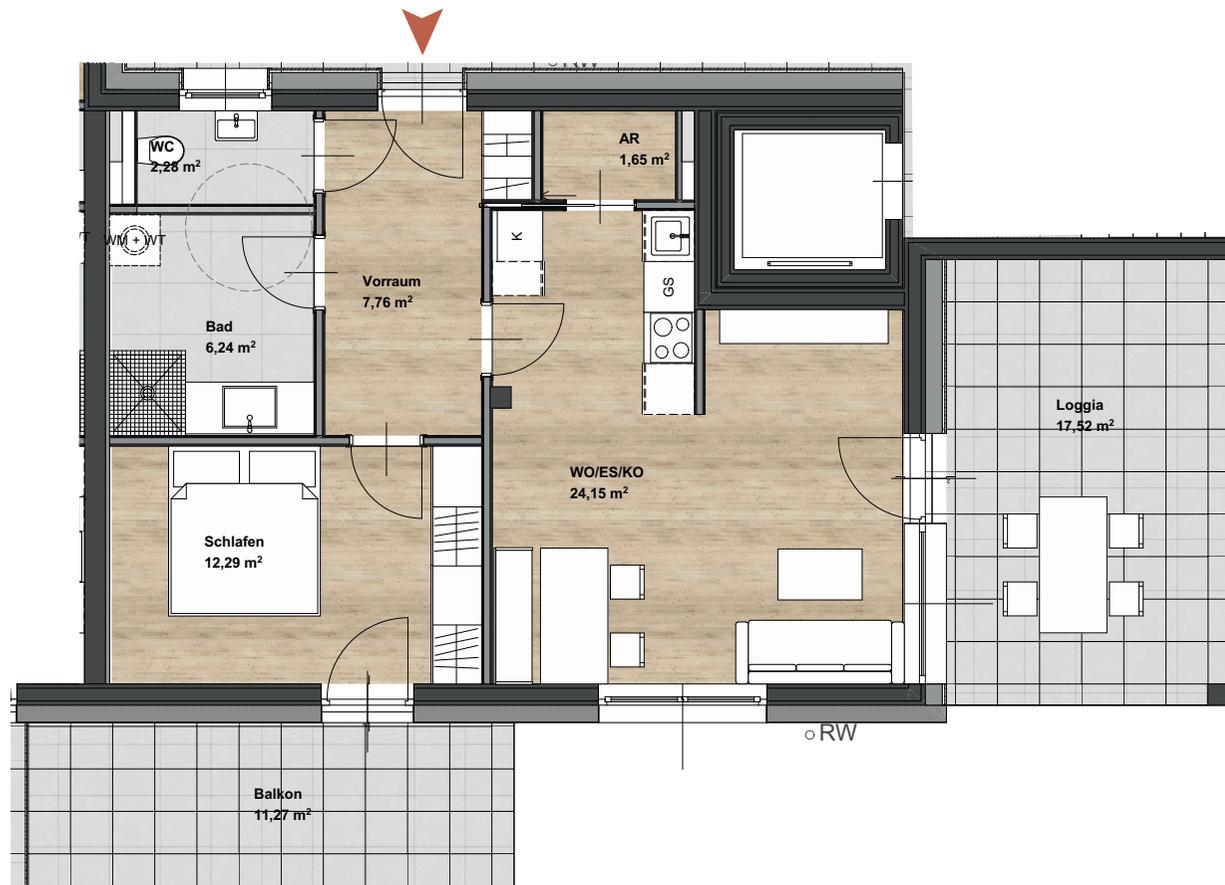
Gesamt 62,36 m²

Balkon 13,43 m²





2. OG / TOP 6



Vorraum	7,76 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	6,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,15 m ²
Schlafen	12,29 m ²
AR	1,65 m ²

Gesamt 54,37 m²

Balkon	11,27 m ²
Loggia	17,52 m ²



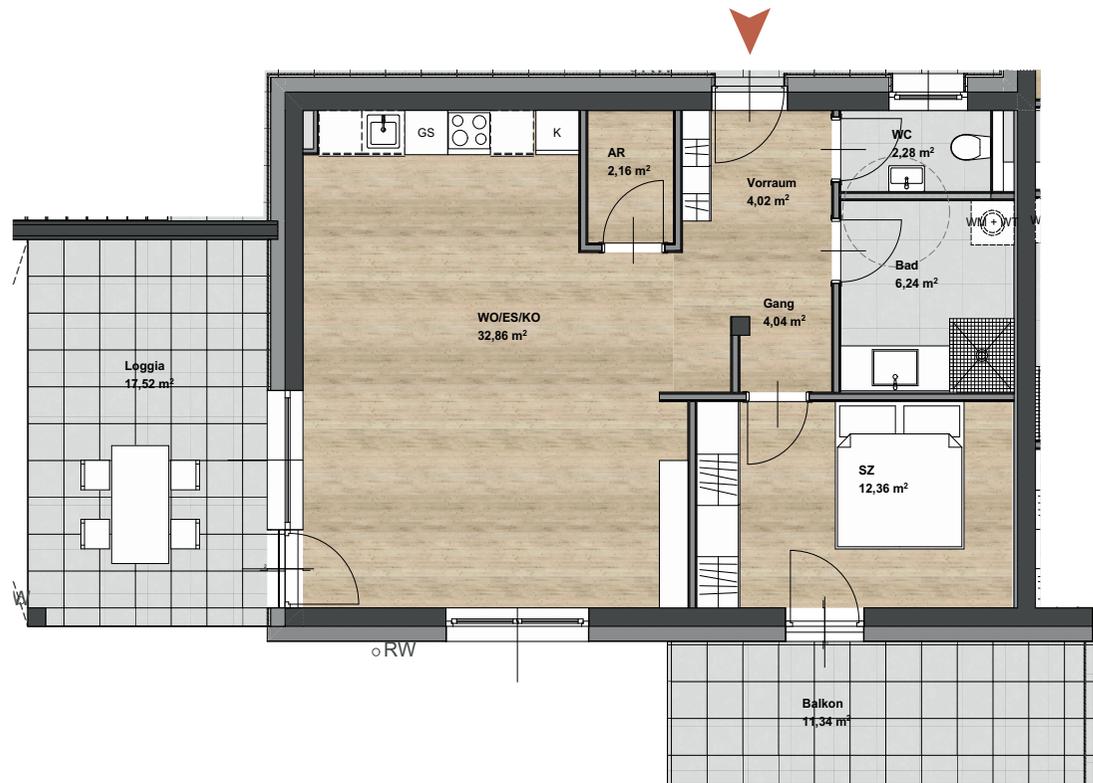


2. OG / TOP 7

Gang	4,04 m ²
Vorraum	4,02 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	6,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,86 m ²
Schlafen	12,36 m ²
AR	2,16 m ²

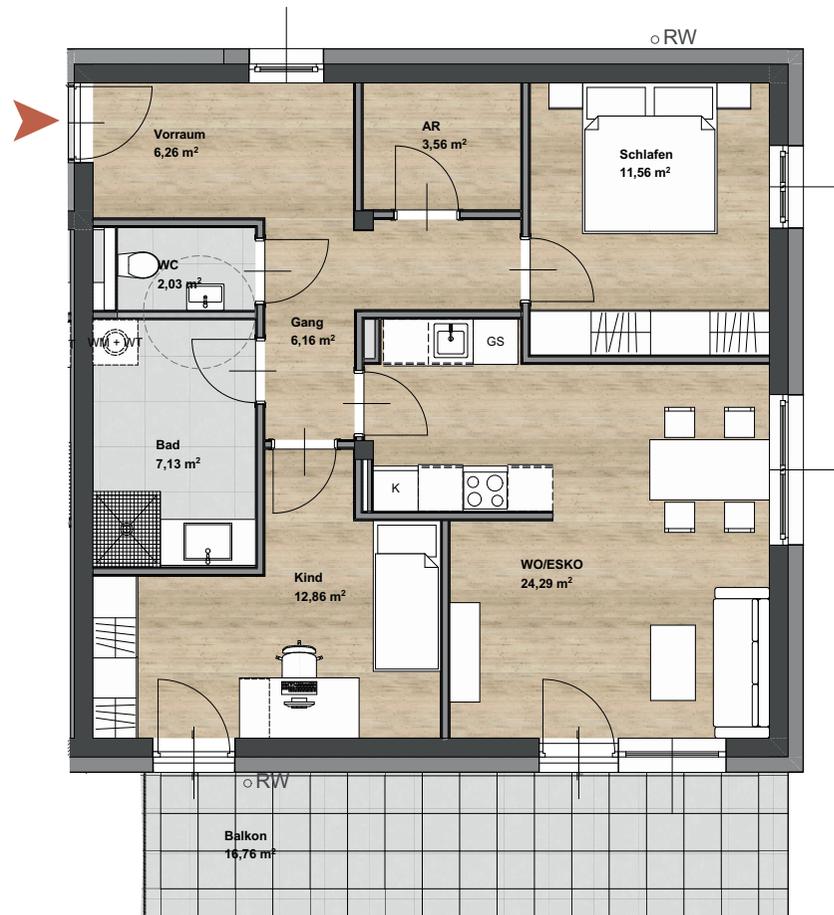
Gesamt 63,96 m²

Balkon	11,34 m ²
Loggia	17,52 m ²





2. OG / TOP 8



Vorraum	6,26 m ²
WC	2,03 m ²
Bad	7,13 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,29 m ²
Schlafen	11,56 m ²
Kind	12,86 m ²
AR	3,56 m ²

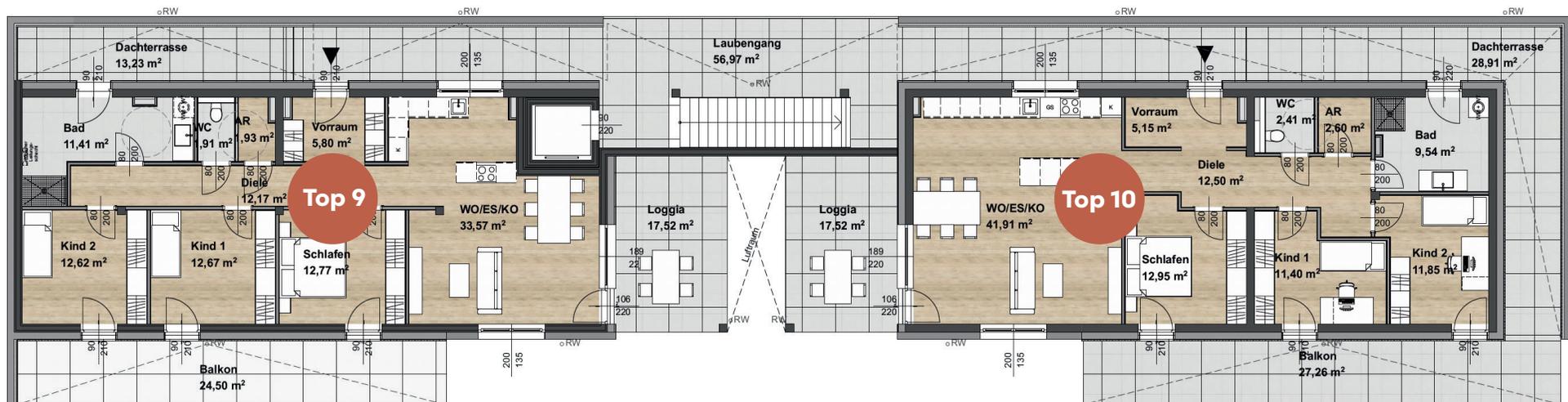
Gesamt 74,02 m²

Balkon 16,76 m²



ÜBERSICHT WOHNUNGEN PRECHTLERSTRASSE

3. OG



Top 9	104,44 m ²	Top 10	110,31 m ²
Balkon	24,50 m ²	Balkon	27,26 m ²
Loggia	17,52 m ²	Loggia	17,52 m ²
Dachterrasse	13,23 m ²	Dachterrasse	28,91 m ²

3. OG / TOP 9



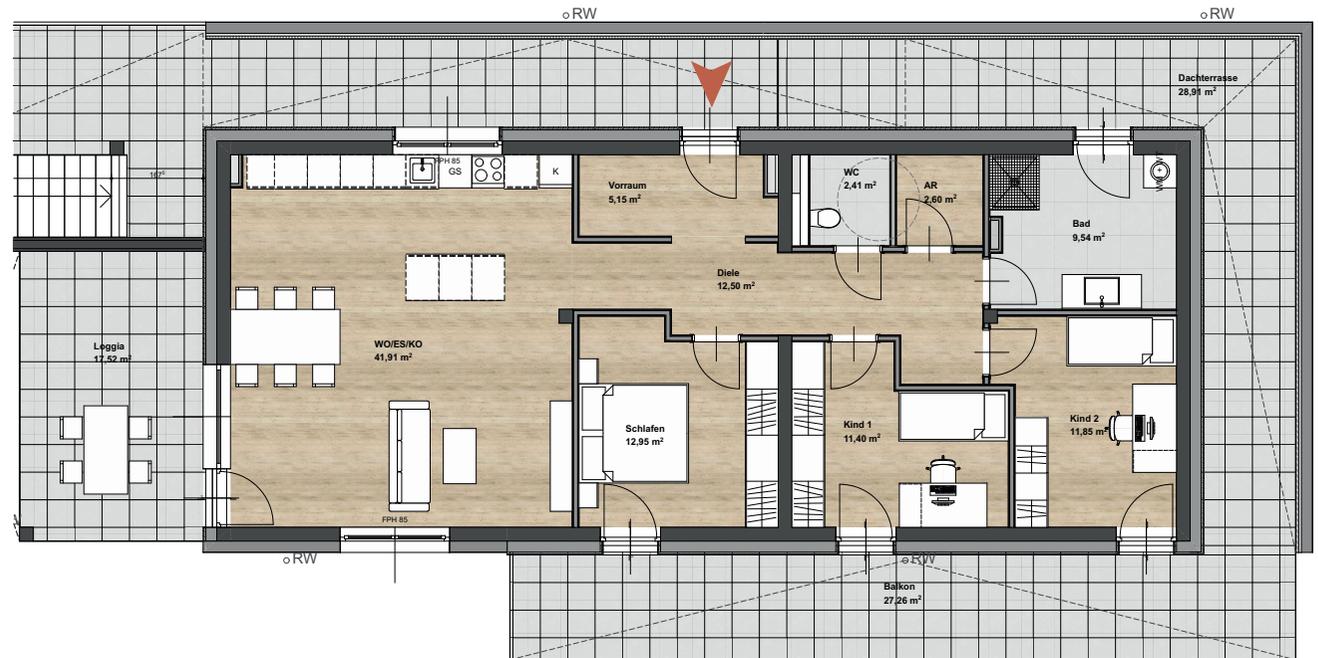
Vorraum	5,80 m ²
Diele	12,17 m ²
WC	1,91 m ²
Bad	11,41 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,57 m ²
Schlafen	12,77 m ²
Kind 1	12,67 m ²
Kind 2	12,62 m ²
AR	1,93 m ²
Gesamt	104,44 m²
Balkon	24,50 m ²
Loggia	17,52 m ²
Dachterrasse	13,23 m ²





3. OG / TOP 10

Vorraum	5,15 m ²
Diele	12,50 m ²
WC	2,41 m ²
Bad	9,54 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	41,91 m ²
Schlafen	12,95 m ²
Kind 1	11,40 m ²
Kind 2	11,85 m ²
AR	2,60 m ²
Gesamt	110,31 m²
Balkon	27,26 m ²
Loggia	17,52 m ²
Dachterrasse	28,91 m ²



ERINNERUNGEN SCHAFFEN -
DAHOAM FÜHLEN.

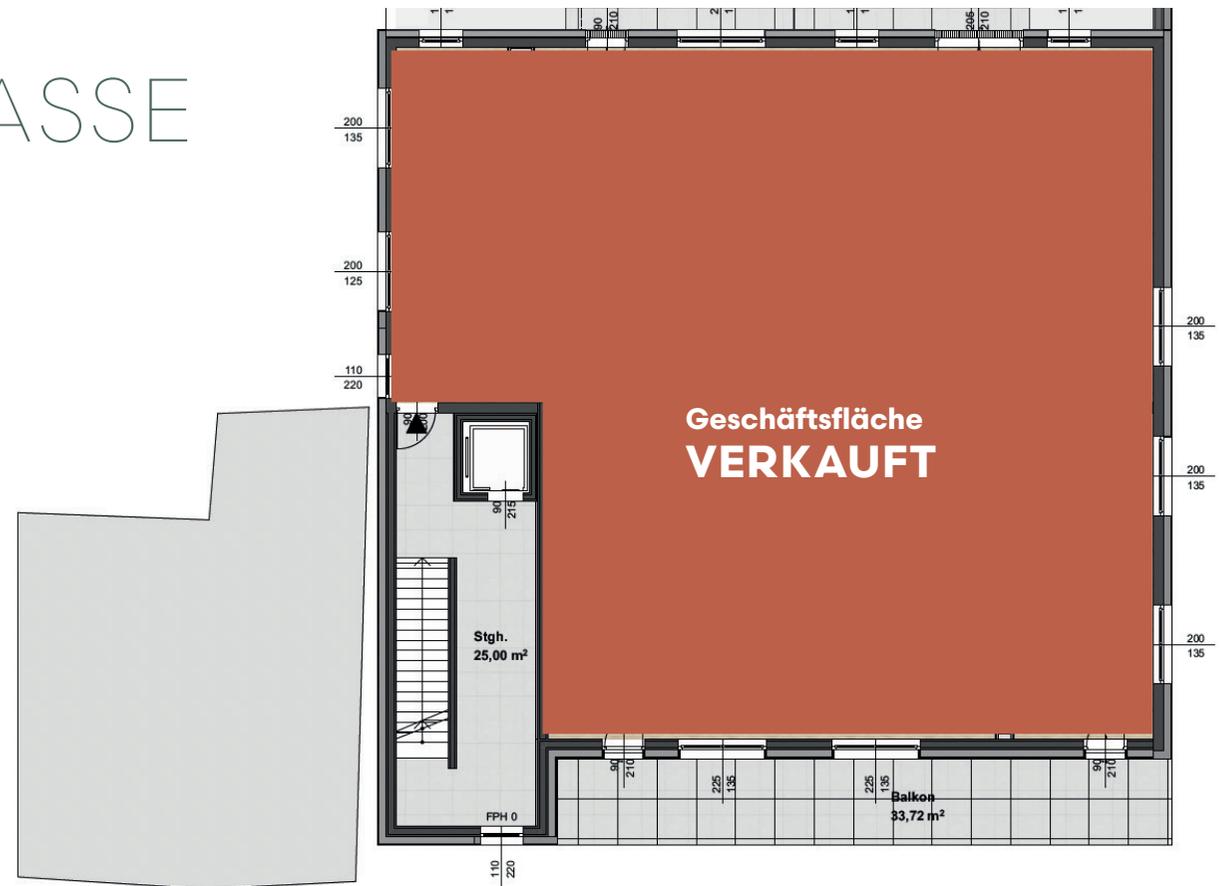
DES MOGI I.



www.desmogi.immo

ÜBERSICHT WOHNUNGEN ZAUNEGGERSTRASSE

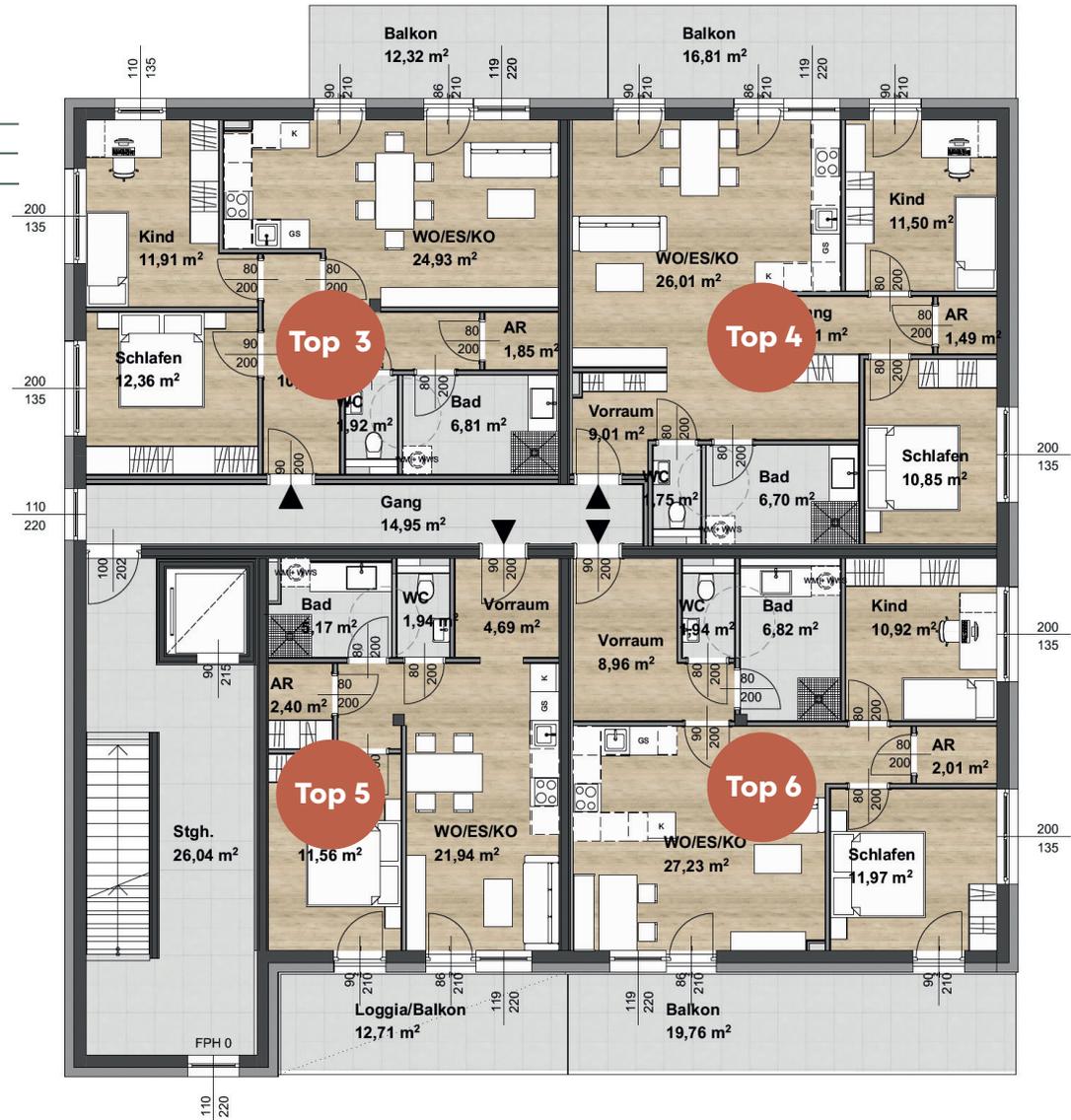
EG





ÜBERSICHT WOHNUNGEN ZAUNEGGERSTRASSE

1. OG



Top 3 70,28 m ² Balkon 12,32 m ²	Top 5 47,70 m ² Balkon 12,79 m ²
Top 4 73,31 m ² Balkon 16,81 m ²	Top 6 70,02 m ² Balkon 19,93 m ²



1. OG / TOP 3

Vorraum	10,50 m ²
WC	1,92 m ²
Bad	6,81 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,93 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Kind	11,91 m ²
AR	1,85 m ²
<hr/>	
Gesamt	70,28 m²
Balkon	12,32 m ²





1. OG / TOP 4

Vorraum	9,01 m ²
Gang	6,21 m ²
WC	1,75 m ²
Bad	6,70 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,01 m ²
Schlafen	10,85 m ²
Kind	11,50 m ²
AR	1,49 m ²
Gesamt	73,31 m²
Balkon	16,81 m ²





1. OG / TOP 5

Vorraum	4,96 m ²
WC	1,94 m ²
Bad	5,17 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	21,94 m ²
Schlafen	11,56 m ²
AR	2,40 m ²

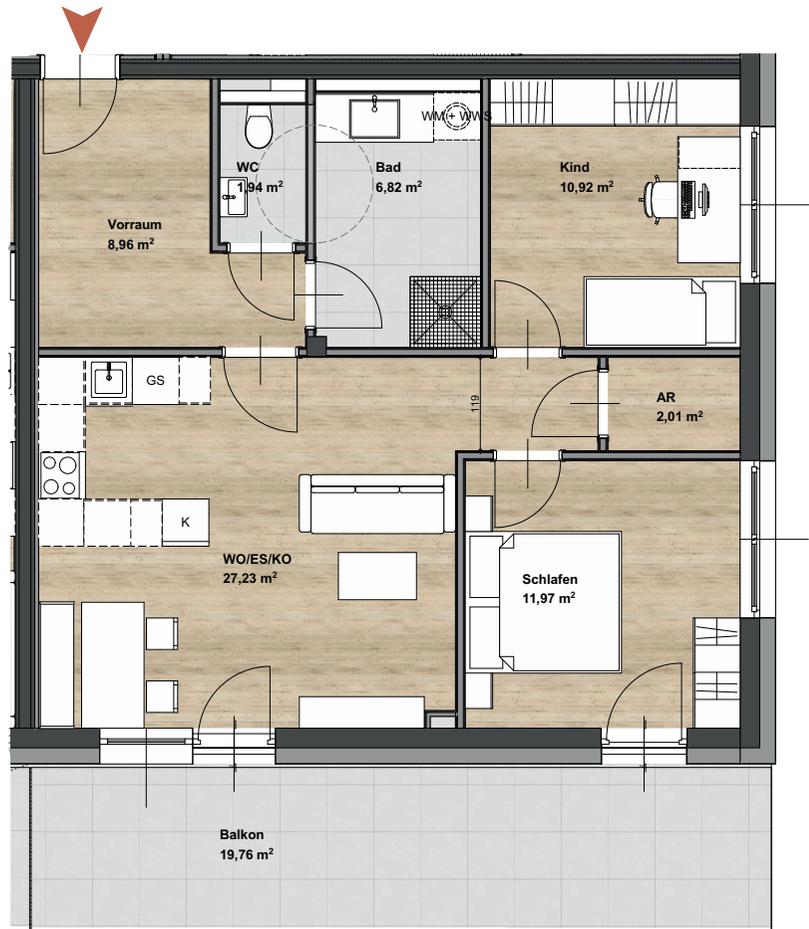
Gesamt 47,70 m²

Balkon 12,71 m²





1. OG / TOP 6



Vorraum	8,96 m ²
WC	1,94 m ²
Bad	6,82 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,23 m ²
Schlafen	11,97 m ²
Kind	10,92 m ²
AR	2,01 m ²

Gesamt 70,02 m²

Balkon 19,76 m²



RAUM ZUM DAHOAM SEIN.
DES MOGI.

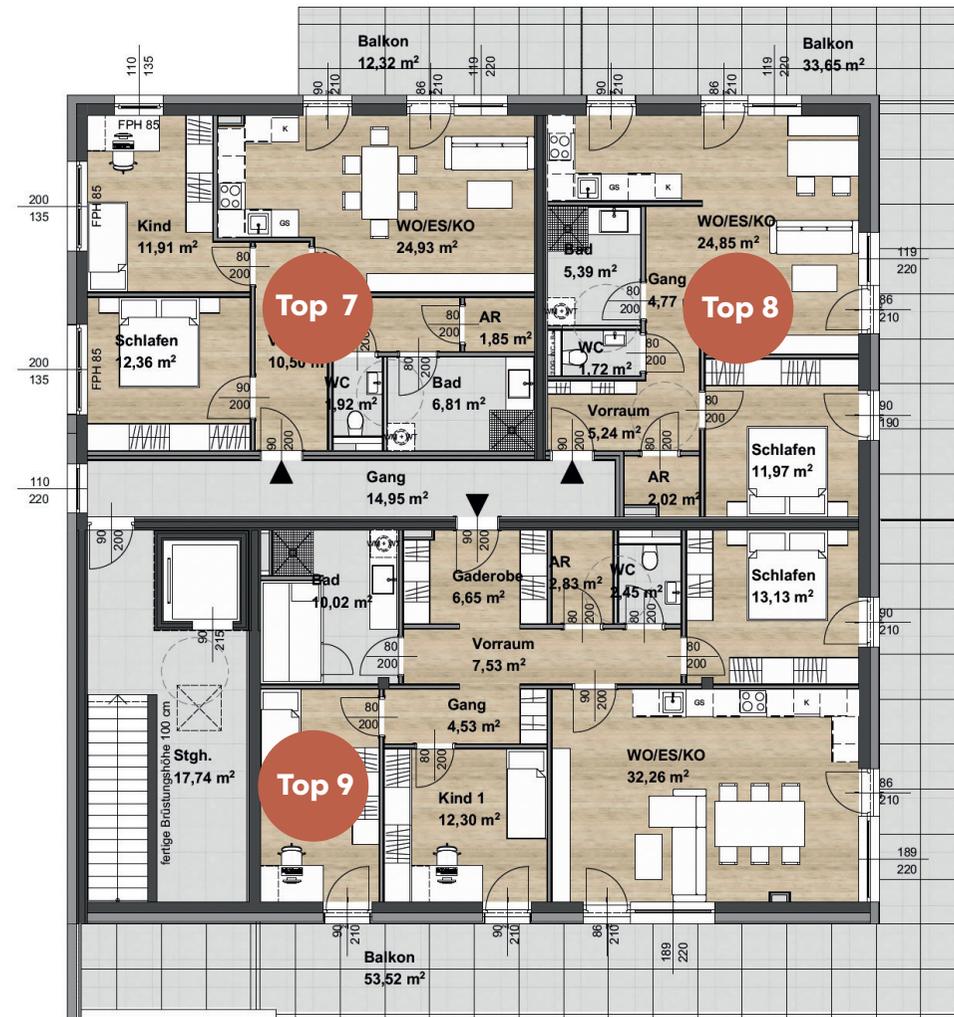


www.desmogi.immo



ÜBERSICHT WOHNUNGEN ZAUNEGGERSTRASS

2. OG



<p>Top 7 70,28 m² Balkon 12,32 m²</p>	<p>Top 9 103,19 m² Balkon 53,52 m²</p>
<p>Top 8 55,93 m² Balkon 33,65 m²</p>	



2. OG / TOP 7

Vorraum	10,50 m ²
WC	1,92 m ²
Bad	6,81 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,93 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Kind	11,91 m ²
AR	1,85 m ²
<hr/>	
Gesamt	70,28 m²
Balkon	12,32 m ²





2. OG / TOP 8



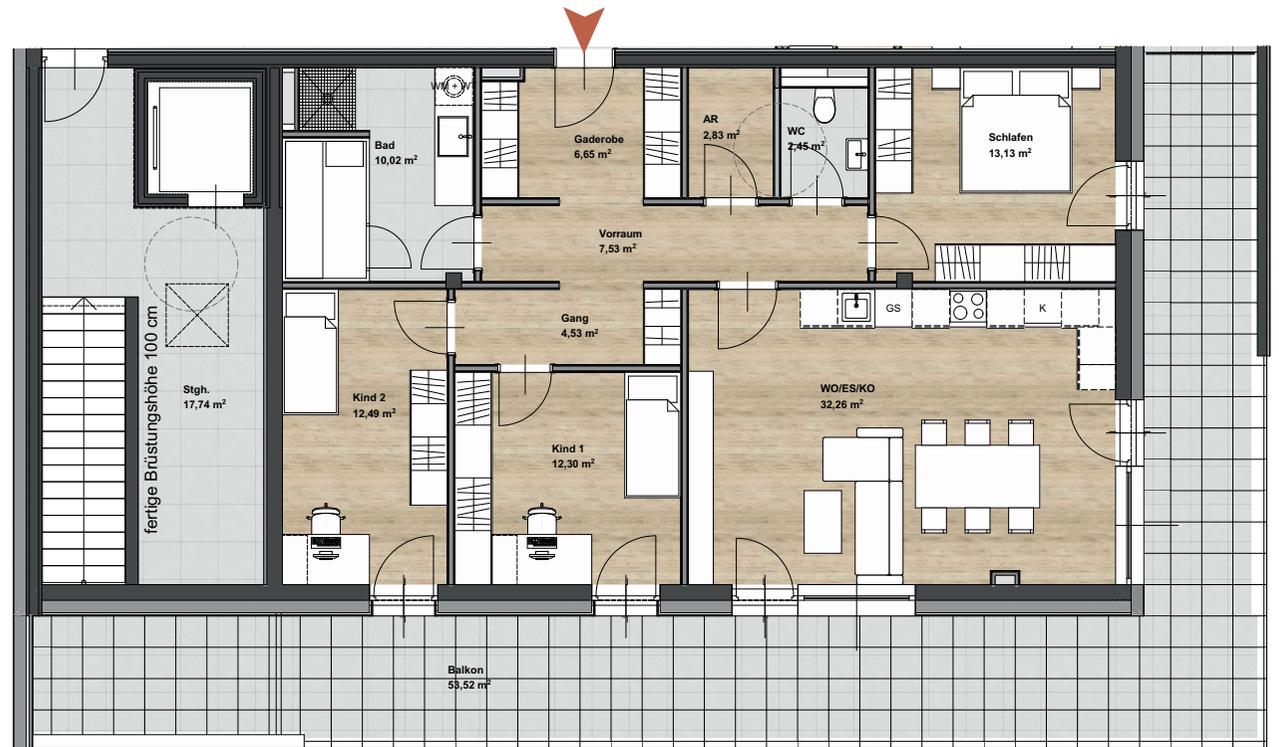
Vorraum	5,24 m ²
Gang	4,77 m ²
WC	1,72 m ²
Bad	5,39 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,85 m ²
Schlafen	11,97 m ²
AR	2,02 m ²
Gesamt	55,96 m²
Balkon	33,65 m ²





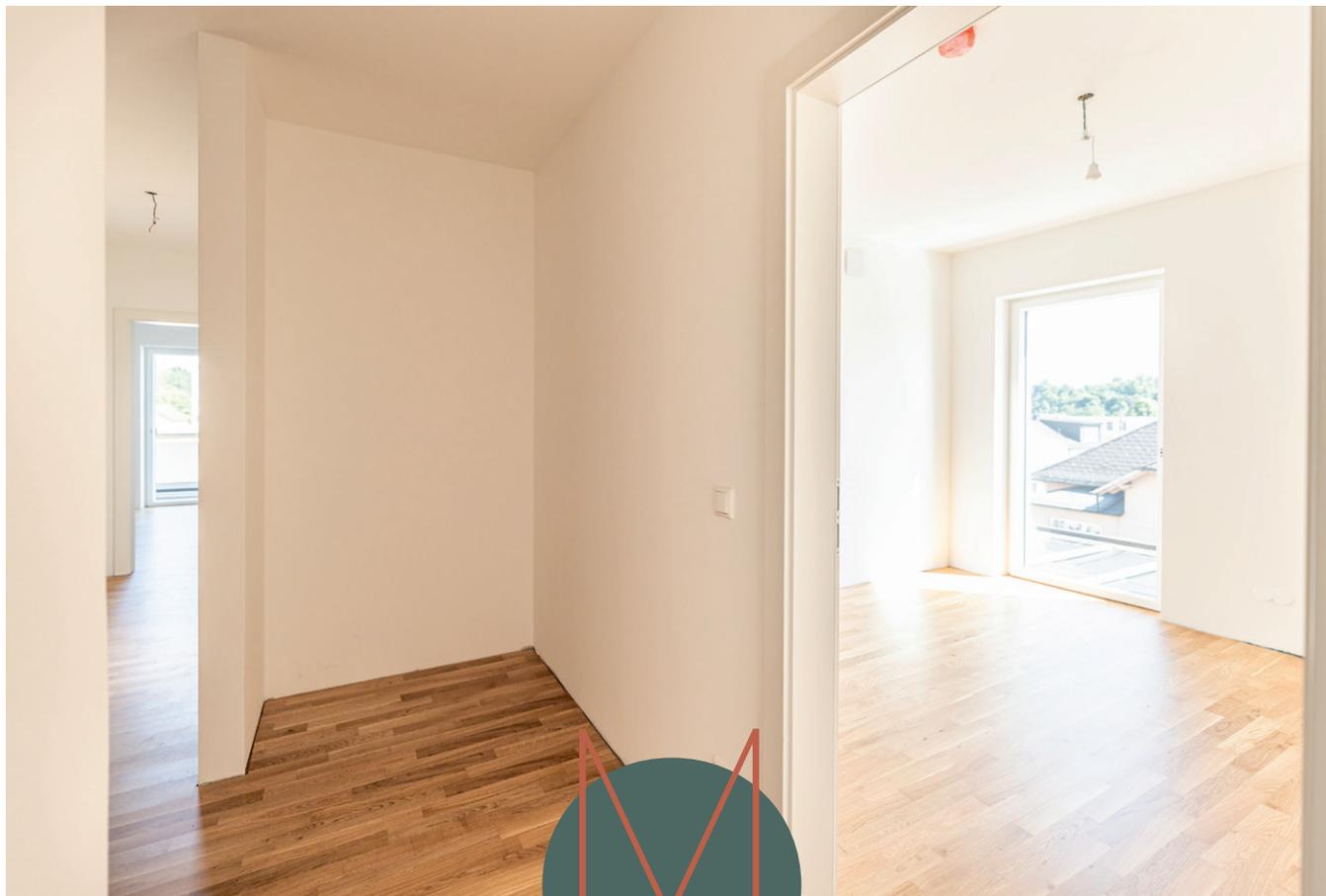
2. OG / TOP 9

Vorraum	7,53 m ²
Garderobe	6,65 m ²
Gang	4,53 m ²
WC	2,45 m ²
Bad	10,02 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,26 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Kind 1	12,30 m ²
Kind 2	12,49 m ²
AR	2,83 m ²
Gesamt	103,19 m²
Balkon	53,52 m ²









www.desmogi.immo

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.