

Inserat ID: 153926

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349063€

Straße:

4203 Altenberg bei Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 114.66m<sup>2</sup>

## PROVISIONSFREI - Erstbezugs 4-Zimmer-Wohnung samt riesen Loggia/Balkon zu verkaufen!



**PROVISIONSFREI!** Ideal aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage samt Loggia/Balkon und TG-Platz in Haibach i. M. zu verkaufen!

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 114,66m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoß eines Wohnhauses lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich. Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt zur riesigen ca. 10,76m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteten Loggia bzw. zum ca. 13,41m<sup>2</sup> großen Balkon, welche/r sich perfekt zum Entspannen bei Sonnenstunden und zum Verweilen mit Familie und Freunden eignet. Alle weiteren Räumlichkeiten wie die drei geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, das

Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken und ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, elektrischen Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und kann bei Bedarf gegen Aufpreis zusätzlich um eine Dusche erweitert werden.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Eiche-Echtholzboden sowie alle anderen Räume über Feinsteinzeug-Fliesen.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) sind Leerverrohrungen für einen nachträglichen Sonnenschutz vorgesehen.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung rundet das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Pellets-Heizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3x Schlaf-/Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia/Balkon

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte ca. 4,54m<sup>2</sup> große, eigens zugeteilte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie begrünte Außenflächen samt Kinderspielplatz, für alle Bewohner zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und zu ? 18.500,00 separat mit anzukaufen ist.

Auf Wunsch kann eine Wallbox für E-Mobilität angebracht werden.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage befindet sich direkt vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Linz.

Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich Altenberg bei Linz sowie Reichenau im Mühlkreis mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäusern sowie Ärzten etc..

#### KAUFPREIS schlüsselfertig:

? 349.063,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf ? 289,50 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. ? 60,42.

Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 39,48 ? brutto.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: ? 3.800,00 inkl. USt

Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen

Mitgliedschaft LEBENSRAÜME iHv einmalig ? 210,- je Käufer

Beziehbar ab: sofort

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/)

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;4.500m  
Klinik &lt;5.000m  
Kinder & Schulen  
Kindergarten &lt;1.500m  
Schule &lt;1.500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.500m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;4.000m  
Sonstige  
Bank &lt;1.500m  
Geldautomat &lt;1.500m  
Post &lt;2.000m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;5.500m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 114.66m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 43m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.56m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349063€

Nebenkosten: 263.18€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at