

Inserat ID: 34386

erstellt am : 08.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 869862€

Straße:

5280 Braunau am Inn

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Korbinian Korbinian

Tel: +43 650 8333569

k.geiselbrechtner@k3-immo.at

Wohnfläche: 156m²

K3 - Braunau/Zentrum - eine generalsanierte MAISONETTE-Wohnung mit Dachterrasse und Garten



Die MAISONETTE-Wohnung mit Balkon und Dachterrasse befindet sich in einem 4 Parteienhaus - welches demnächst generalsaniert wird - und erstreckt sich über die 2 obersten Etagen des Hauses.

Ein Gartenanteil ist verfügbar.

Die solide Bausubstanz wird technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Mittels neuer Fenster, einer Fassadendämmung und einer umweltfreundlichen Wärmepumpe wird ein akzeptabler Energieverbrauch erzielt, welcher die Heizkosten niedrig hält. Die Schalldämmung zwischen den

übereinanderliegenden Wohnungen wird nach der Sanierung einem Neubau entsprechen. Moderne Parkettböden erhöhen den Wohnkomfort und Badezimmer mit ansprechenden Armaturen ergänzen den Qualitätsstandard.

Schnell entschlossene Käufer können bei der Materialauswahl und Raumaufteilung noch individuellen Einfluss nehmen.

Die Wohnung umfasst die gesamte Fläche des 2. Obergeschosses und die gesamte Fläche des 3. Obergeschosses=Dachgeschoss (inclusive der Treppen ab dem 1. OG) das sichert exklusive Privatsphäre und absolute Ruhe.

Das 2. Obergeschoss enthält folgende Räumlichkeiten:

Schlafzimmer (13,23 qm)
Kinderzimmer (10,83 qm)
Kinderzimmer (11,36 qm)
Kinderzimmer (10,66 qm)
Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (6,36 qm)
separates WC (1,64 qm)
Abstellraum (1,23 qm)
Flur/Garderobe/Treppe (19,32 qm)

Das 3. Obergeschoss=Dachgeschoss enthält die großzügige, noble Wohnebene mit einer LOFT-artigen Raumhöhe bis zu 4,5 Meter!

Wohnzimmer mit Essbereich und Küche (52,85 qm)
Masterbad mit Platz für eine Sauna (18,04 qm)
separates Gäste-WC (1,68 qm)
Dachterrasse (9,14 qm) Ausrichtung nach Süden, der Sonne zugewandt!

Im 1.OG befindet sich die Wohnungseingangstür. Damit gelangt niemand Fremder auf die Ebenen des 2.OG und 3.OG

Im 2.OG gelangt man aus zwei der Kinderzimmer auf den Balkon (6,4 qm) mit Nord-Westausrichtung

Im 3.OG betritt man aus dem Loftbereich auf die Dachterrasse (9,14 qm) mit Südausrichtung.

Ein Gartenanteil und ein Kellerabteil ergänzen die Etagenwohnung.

Der Abstellplatz mit Akku-Lade-Station für Fahrräder ist im Erdgeschoss, nahe dem Haupteingang und ohne Umwege direkt erreichbar.

Diese Einheit kann auch individuell gestaltet werden. Die Raumanordnung in den hochgeladenen Plänen ist noch auf den jeweiligen Anwendungsfall anpassbar (eine größere Wohnung oder 2 getrennte Wohnungen; Nutzung als Wohnung oder Büro/Praxis).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

<1.500mApotheke <500mKrankenhaus <500mKinder & SchulenSchule
<500mKindergarten <500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei
<500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeBank <500mGeldautomat
<500mPost <1.500mPolizei <500mVerkehrBus <500mBahnhof
<1.500mFlughafen <5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 156m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 64m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 869862€

Kontaktinformationen

Vorname: Korbinian

Nachname: Korbinian

Tel.: +43 650 8333569

E-Mail: k.geiselbrechtner@k3-immo.at