



#0004001479

## Moderne Doppelhaushälfte in toller Aussichtslage

4342 Baumgartenberg



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 152,79 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Claudia Lindinger-Pesendorfer  
Leiterin Immobilienbüro Perg |  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
c.lindinger@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 9594





## DESCRIPTION

Topmoderne und energietechnisch sparsam bewohnbare Doppelhaushälfte, ideal nach Süden ausgerichtet mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der großzügige Wohn-/Essraum mit offenem Küchenbereich als behaglicher Treffpunkt für die ganze Familie.

Das Haus öffnet sich dank großflächiger Verglasungen zu Ihrem privaten Gartenreich hin. Ein praktisches Zimmer für Büro, Gäste oder Hobby sowie ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Drei optimal geplante Schlafzimmer im OG bieten viel Rückzugsplatz für Eltern und Kinder, Schrankraum inklusive und das helle Familienbad punktet mit hochwertiger Ausstattung. Große Sonnenterrasse und ein schön angelegter Garten.

Eine Garage und ein Frestellplatz inklusive.

Besucherparkplätze ausreichend am öffentlichen Gut vorhanden.

Leicht erhaben und harmonisch in die Landschaft eingefügt werden Sie von diesen einzigartigen kubisch-modernen Doppelhaushälfte empfangen. In familienfreundlicher und absoluter Ruhelage genießen Sie hier wunderbare Ausblicke und saftiges Grün.

Die Gemeinde Baumgartenberg bietet eine gute Infrastruktur, Ärzte, Kindergarten, Schulen (Europagymnasium), Nahversorger, öffentliche Anbindung etc.

Perg ca. 12 Autominuten, Linz ca. 40 Autominuten.

Zweitbezug, ohne Einrichtung.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Category             | Semi-Detached House |
| Usage Type           | Living              |
| Sales Type           | Buy                 |
| Form of ownership    | Condominium         |
| Year of construction | 2019                |
| Construction status  | Finished            |
| Car Spaces           | Garage, Open        |

### AREAS

|              |             |
|--------------|-------------|
| Living Area  | 152,79 sqm  |
| Usage Area   | 161,35 sqm  |
| Balcony Area | ca. 31 sqm  |
| Terrace Area | 30,49 sqm   |
| Garden Area  | ca. 266 sqm |

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 8,70       |
| HWB Class                         | <b>A++</b> |
| fGEE Value                        | 0,12       |
| fGEE Class                        | <b>A++</b> |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 5 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 2 |
| Bedrooms    | 3 |
| Terraces    | 1 |
| Balconies   | 1 |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 495.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

### TOTAL

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 495.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

