



#0004004463

## Großzügiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

4785 Freinberg



Purchase price: On request

Living Area: 323,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

### YOUR CUSTODIAN



Stefan Oberrader  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
oberrader@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8089





## DESCRIPTION

Hier finden Sie drei Wohneinheiten unter einem Dach in schöner Aussichtslage!  
Jede Wohneinheit kann separat begangen werden!

In der Wohnung im Kellergeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein kleiner Küchenraum, ein Schlafzimmer, Bad und WC.  
Ein Magazinraum und eine Werkstatt mit Montagegrube und Portalkran sind ebenfalls integriert.

In der Wohnung im Erdgeschoss befinden sich ein offener Wohn- Essbereich mit Kachelofen, Küche (möbliert), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC und Gäste-WC, ebenso ein Wintergarten, eine großzügige Terrasse (sanziert 2016), eine Doppelgarage, 2 überdachte Stellplätze und ein Pool mit Solarheizung.

In der Wohnung im Obergeschoss befinden sich ein offener Wohn-Essbereich mit Schwedenofen, Küche (möbliert ohne E-Geräte), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bad und WC.

Glasfaseranschluss befindet sich bereits am Grundstück!

Verfügbarkeit: ab sofort !!!

Besichtigungstermine: Stefan Oberrader +43 676 / 8141 8089

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses  
Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen,  
Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur  
Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.

Unser Tipp:



**Maklerservice & Bewertung**

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie? Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern? Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen: <https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungscheck>



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1994
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	4 x Garage, 6 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 323 sqm
Base Area	ca. 1.517 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	18.05.2024
Valid until	17.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	45,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,85
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	10
Bathrooms	3
Toilets	5
Bedrooms	6
Terraces	1
Balconies	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****TOTAL**

Commission Buy	3,6% inkl. Ust.
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	---

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Nahe der deutschen Grenze - 5 Minuten mit dem Auto zur Grenze nach Haibach/Passau

ca . 5km bis zur Grenze

ca. 7km bis zur UNI Passau

ca. 9km bis Zentrum Passau

ca. 3km zum Golfclub Passau (in Freinberg)



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

