



#0004004371

## Alles, außer gewöhnlich - Dachgeschosswohnung mit Charme und Donaublick

4100 Ottensheim



Kaufpreis: 549.000,00 €  
Wohnfläche: 144,27 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Christian Ladberg  
Leiter der Immobilienbüros Bad  
Leonfelden, Freistadt, Königswiesen und  
Wartberg/Aist  
Real-Treuhand Immobilien  
ladberg@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8012  
+43 50 6596 8012





## BESCHREIBUNG

Alles, außer gewöhnlich!

Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Charme und traumhaftem Donaublick

Die extravagante Wohnung mit ca. 144,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche und markantem Charme befindet sich im 3. Obergeschoss und bietet auf der ca. 10,04 m<sup>2</sup> großen Loggia einen traumhaften Donaublick.

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich lädt durch die besondere Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen ein; der Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für noch mehr Gemütlichkeit.

Durch die großzügige Raumaufteilung verfügt dieses Objekt über 2 geräumige Schlafzimmer und einen angrenzenden Schrankraum.

Das Badezimmer verfügt über eine im Boden versenkte Eckbadewanne, eine Dusche, einen Waschtisch samt Doppelwaschbecken und eine Toilette. Weiters gibt es noch eine Gästetoilette mit Handwaschbecken.

Ausstattung:

Holz- und Kunststofffenster

Parkett- und Fliesenböden

Gaszentralheizung

zusätzlicher Kamin im Wohnbereich

Küche möbliert

Anmietung Garage möglich

Kellerabteil mit ca. 3,84 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört ein nicht ausgebauter Dachraum mit ca. 44,85 m<sup>2</sup>, dieser kann bei Bedarf zu einem zusätzlichen Zimmer ausgebaut werden.

Die Lage in Ottensheim bietet nicht nur einen tollen Ausblick. Ob entspannende Spaziergänge am Donauufer, Fahrradtouren entlang der Donauradwege oder etliche andere Sportarten in den zur Verfügung stehenden Sportanlagen - Entschleunigung ist garantiert.

An heißen Sommertagen kann man an der Donau oder den nahegelegenen Badeseen in Feldkirchen Abkühlung finden.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedensten Nahversorgern, toller Gastronomie sowie eine gute Kinderbetreuung - von Krabbelstube bis Mittelschule wird hier alles geboten - runden das Angebot ab.



**Maklerservice & Bewertung**

Neben einer regelmäßigen Bus- und Zugverbindung nach Linz und in die umliegenden Regionen (Rohrbach, Eferding), wird auch mit dem Donau-Boottaxi nach Linz und der Fährverbindung nach Wilhering eine staufreie Alternative geboten.

Ruhiges Wohnen am Land und doch ein bisschen "Kleinstadtflair"- in Ottensheim ist dies möglich.

Das Objekt ist nicht barrierefrei!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.05.2022
Gültig bis	23.05.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	116,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,98
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	549.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	40,56 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	91,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	56,73 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	188,29 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	549.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

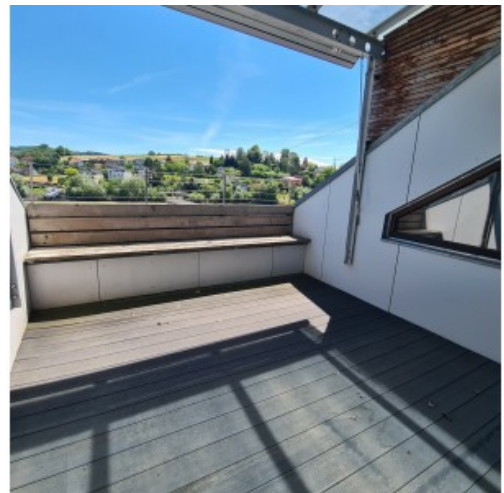
**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

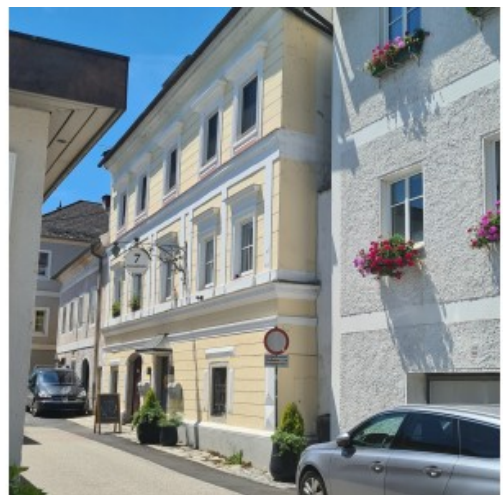
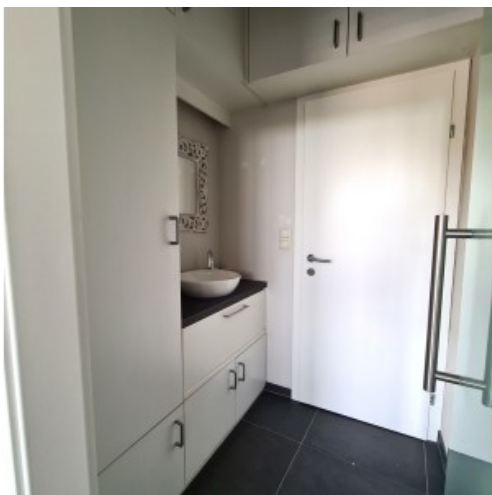
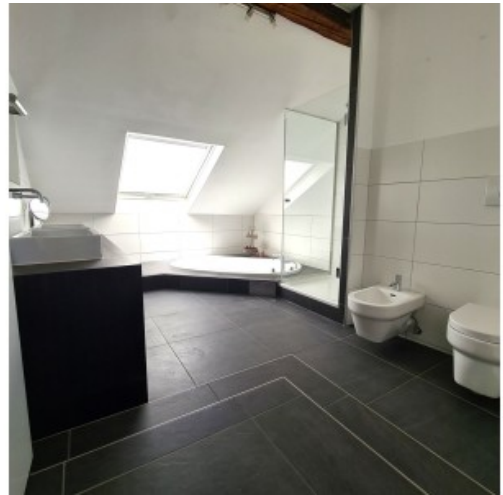
Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan \(Symbolplan\)](#)

