Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0004004371

Alles, außer gewöhnlich - Dachgeschosswohnung mit Charme und Donaublick

4100 Ottensheim

Purchase price:	549.000,00 €
Living Area:	144,27 m²
Rooms:	3

YOUR CUSTODIAN

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

DESCRIPTION

Alles, außer gewöhnlich!
Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Charme und traumhaftem Donaublick

Die extravagante Wohnung mit ca. 144,27 m² Wohnfläche und markantem Charme befindet sich im 3. Obergeschoss und bietet auf der ca. 10,04 m² 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 m²

Zur Wohnung gehört ein nicht ausgebauter Dachraum mit ca. 44,85 m², 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.

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!

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage (optional)

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	24.05.2022
Valid until	23.05.2032
HWB-Value (KWh/m²/a)	116,00
HWB Class	D
fGEE Value	1,98
fGEE Class	D

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	2
Loggias	1

AREAS

Living Area	ca. 144 sqm
Cellar Area	ca. 4 sqm
Loggia Area	ca. 10 sqm

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	549.000,00 €	

RUNNING COSTS

Running costs	40,56 €	incl. 10% VAT
Repair Costs	91,00 €	incl. VAT
Other Costs	56,73 €	incl. VAT

TOTAL

Total Running Costs	188,29 €	incl. VAT
Total buy price	549.000,00 €	
Commission Buy	3%	plus 20% VAT

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALLERY

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

More information

Symbolplan möbliert