

#0004004371

# Alles, außer gewöhnlich - Dachgeschosswohnung mit Charme und Donaublick

4100 Ottensheim





Purchase price: 549.000,00€ Living Area: 144,27 m<sup>2</sup>

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





## **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!



# FITTINGS AND PROPERTIES

AREAS

Category Rooftop Living Area ca. 144 sqm
Usage Type Living Cellar Area ca. 4 sqm
Sales Type Buy Loggia Area ca. 10 sqm

Form of ownership Condominium

Heating Central Heating: Gas,
Ofen: Wood

Car Spaces Garage (optional)

#### **ENERGY CERTIFICATE**

#### Available

Energy Certificate Date

Valid until

23.05.2032

HWB-Value (KWh/m²/a)

116,00

HWB Class

fGEE Value

1,98

fGEE Class

#### **SEGMENTATION**

Total Rooms 3
Bathrooms 1
Toilets 2
Bedrooms 2
Loggias 1



549.000,00€

# PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

## **BASE PRICES**

Unit Buy Price

RUNNING COSTS		
Running costs	<b>40,56</b> € incl. 10% VAT	
Repair Costs	<b>91,00 €</b> incl. VAT	
Other Costs	<b>56,73 €</b> incl. VAT	

#### TOTAL

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

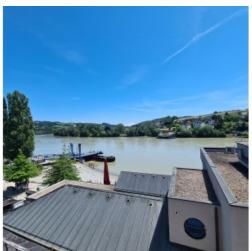
## **SIDECOSTS**

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



# GALLERY







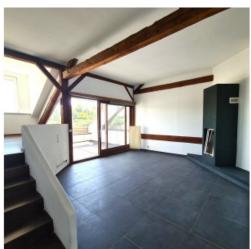


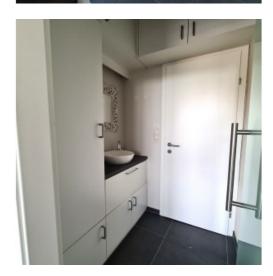






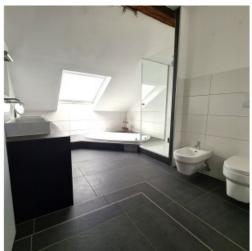






LINKS AND DOWNLOADS









More information

Symbolplan möbliert

