



#0004004237

Wohnraum mit Pferdestall und Obstbaumwiesen

4150 Rohrbach-Berg



Kaufpreis: 299.000,00 €

Wohnfläche: 102,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Andrea Hofmann
Immobilienmaklerin
Real-Treuhand Immobilien
hofmann@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8422
+43 50 6596 8420





BESCHREIBUNG

Tauchen Sie ein in das unvergleichliche Gefühl von Heimat. Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und teilt sich auf in drei Schlafzimmern, einer Wohn-Essküche einem Bad, WC und einem Abstellraum. Ein Stall, geeignet zur Tierhaltung, nur wenige Meter vom Haus entfernt, ein alter Obstbaumbestand, weitläufige Wiesen mit einem Flächenausmaß von ca. 10.000 m², sowie ein eigener Brunnen zur Bewässerung erweitern Ihr Zuhause und ermöglichen Ihren Selbstversorgertraum. Die Voraussetzungen für eine PV-Anlage sind gegeben. Eine allgemeine Grundstücksfläche von ca. 4.000 m² steht ebenfalls für alle Bewohner des Hauses zur Verfügung. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerraum für Abstellzwecke zugeordnet und allgemeine Nutzräume stehen ebenfalls zur Verfügung.

Von der 48 m² großen Terrasse aus genießt man die umgebende Natur und den wunderschönen Ausblick bis in die Alpen.

Die Wohnung befindet sich nur 5 Autominuten vom Stadtzentrum Rohrbach-Berg entfernt wo Sie von bester Infrastruktur profitieren. Das große Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie an Ärzten, Apotheke, Krankenhaus, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, Musikschule, Dienstleistungsbetriebe, Bahn- und Busbahnhof - lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich bietet die Bezirkshauptstadt unzählige Freizeitangebote wie Hallen- und Freibad, Fitnessstudio, große Sportanlage und vieles mehr.

Die Region ist bekannt für ihre unberührte Natur und ist eines der schönsten Wandergebiete Österreichs. Zahlreiche Wanderwege und Pfade laden zu ausgedehnten Touren ein. Die Ferienregion Böhmerwald bietet reizvolle und unvergessliche Naturerlebnisse und gilt als Geheimtipp für Naturliebhaber und Erholungssuchende – und als Heimat ganz eigener Traditionen.

Idyllische, energiereiche und kraftvolle Plätze, die Täler der Großen, Kleinen und Steinernen Mühl und hübsche Dörfer mit Weiden und Ackerfluren vervollständigen das Landschaftsbild der Region Böhmerwald.

Auf vielfältigen Wegen zu Kraft- und Energieplätzen, finden Sie Ruhe und schöpfen neue Kraft. Der nur 13 Autominuten entfernte Moldaustausee liegt im tschechischen Staatsgebiet an der Grenze zu Österreich. Der See ist der größte See der tschechischen Republik und Anlaufpunkt für Schwimmer, Taucher, Fischer und Freunden jeglichen Wassersports.

Rund um den See können zahlreiche Freizeitangebote genutzt werden, wie z.B. der Kletter- und Bike-Park oder der beeindruckende Baumkronenweg in der Urlaubsregion Lipno (ca. 35 km



Maklerservice & Bewertung

entfernt) mit herrlichem Blick über den See und ins Tschechische Hinterland. Gerne wird er auch "umwandert" oder "umradelt". Darüber hinaus bietet die Umgebung alles was das Sportlerherz begehrt - ob reiten, Fußball spielen, golfen, biken, schwimmen, Ski fahren, Langlauf, Skitouren, Schneeschuhtouren quer durch unsere Wiesen - hier ist alles möglich.

Willkommen in Ihrem eigenen kleinen Paradies!

Ich freue mich, Ihnen diese besondere Möglichkeit Eigentum zu erwerben, zeigen zu dürfen.

Nicht barrierefrei. Verfügbar nach Vereinbarung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|--------------------|
| Objektkategorie | Erdgeschosswohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 1982 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Öl |
| Stellplätze | Freiplatz |

FLÄCHEN

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Wohnfläche | ca. 102 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 10.174 m ² |
| Grundfläche | ca. 10.174 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 49 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 13.11.2015 |
| Gültig bis | 12.11.2025 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 108,00 |
| HWB Klasse |  D |
| fGEE Wert | 1,35 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|----------|---------------|--------|--------------|
| Ausblick | Aussichtslage | Gebiet | Am Stadtrand |
|----------|---------------|--------|--------------|

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

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 299.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 299.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

NEBENKOSTEN

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

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

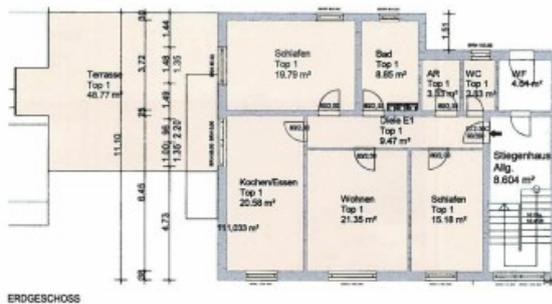


GALERIE









**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN
ODER
VERMIETEN?**

Raiffeisen Immobilien

Andrea Hofmann
+43 676 81 41 84 22

raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

