



#0004004272

Panoramawohnung im Naturparadies

4150 Rohrbach-Berg



Kaufpreis: 260.000,00 €

Wohnfläche: 116,00 m²

Zimmer: 3

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, an dem jede Ecke von idyllischer Atmosphäre erfüllt ist und dazu einlädt, sich zurückzulehnen und zu entspannen. Diese bezaubernde 116 m² große Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Spitzboden für ausreichend Stauraum, bietet mehr als nur Wohnraum – sie schenkt Ihnen ein Stück unberührter Natur. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerraum für Abstellzwecke zugeordnet und allgemeine Nutzräume stehen ebenfalls zur Verfügung.

An diesem Ort, mit einem wunderschönen Gartengrundstück mit ca. 4.000 m² zur allgemeinen Nutzung durch die Hausbewohner, genießen Sie die umgebende Natur mit einem traumhaften Ausblick über die Alpen. Dieses Wohnhaus bietet Ihnen eine komfortable Wohnlage nur 5 Autominuten vom Stadtzentrum Rohrbach-Berg entfernt sowie KFZ-Stellplätze, und eine einzigartige Ruhelage, die Sie inmitten der Natur.

Genießen Sie die Natur und den traumhaften Ausblick über die Alpen, kommen Sie hier zur Ruhe und genießen Sie viele Momente der Entspannung und der Inspiration. Die Wohnungen befinden 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.



Maklerservice & Bewertung

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 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 Paradies mitten im Grünen!

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

Nicht barrierefrei. Verfügbar nach Vereinbarung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



| | |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Dachgeschosswohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 2004 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Öl |
| Stellplätze | Freiplatz |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 116 m ² |
| Balkonfläche | ca. 8 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 | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Balkone | 1 |

MERKMALE

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



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 260.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 260.000,00 € 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](#)

[Grundriss Top 4](#)

