



#0004004272

## Panoramawohnung im Naturparadies

4150 Rohrbach-Berg



Purchase price: 260.000,00 €

Living Area: 116,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2004
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 116 sqm
Balcony Area	ca. 8 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	13.11.2015
Valid until	12.11.2025
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	108,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,35
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1

### FEATURES

View	Distant View	Area	Suburban Area
------	--------------	------	---------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	260.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	260.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY







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

**Raiffeisen  
Immobilien**

**Andrea Hofmann**  
+43 676 81 41 84 22

raiffeisen-immobilien.at

LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss Top 4](#)

