



#0004004743

## Wohnhaus mit zusätzlichem landwirtschaftlichen Nutzgrund an der Donau

4085 Waldkirchen am Wesen



Kaufpreis: 299.000,00 €

Wohnfläche: 170,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Barbara Ecker

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

ecker@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8091





## BESCHREIBUNG

Das ehemalige Sacherl mit unverbaubarem Donaublick, liegt direkt am Donauradweg und an der L 130.

Es verfügt über einen uneinsehbaren Grundstücksteil direkt an der Donau. Das Wohnhaus Baujahr 1954 besteht aus 2 Wohnebenen mit jeweils eigener Küche und einem Badezimmer mit getrenntem WC. 1991 wurde das Wohnhaus vergrößert bzw. ausgebaut. (Wintergarten und Dachgeschoss).

Der Wasserbezug erfolgt über Quellen. Diese befinden sich am Nachbargrundstück, welches auf Wunsch mitgekauft werden kann. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Kanal angeschlossen und verfügt zusätzlich noch über eine Senkgrube.

Die gesamte Liegenschaft befindet sich in der Flächenwidmung Grünland. Der Kauf dieser Liegenschaft Bedarf der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission.

Nicht barrierefrei!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	zw. 1954 und 1991
Heizung	Zentralheizung: Öl

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 345 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 12.250 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.12.2023
Gültig bis	11.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	101,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,24
fGEE Klasse	 C



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	299.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Skizzenpläne](#)

[0004004743 Wohnhaus mit LN direkt an der Donau](#)

[Kosteninformation](#)

[Flächenaufstellung](#)

[HZ Barbara Ecker RTIV Waldkirchen.pdf\\_master](#)

[Zugangslink für 360 Grad Rundgang](#)

