



#0004004714

Hochwertige Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage nahe Schwanenstadt

4690 Mühlwang



Kaufpreis: 296.000,00 €

Wohnfläche: 82,80 m²

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Joachim Plasser, MA

Leiter Immobilienbüro Vöcklabruck -
Immobilientreuhänder (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





BESCHREIBUNG

In einem ruhigen Wohngebiet (Mühlwang), nur 2 km von Schwanenstadt entfernt, steht diese ansprechende Erdgeschosswohnung zum Verkauf. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung der Wohnung, die mit einem gemütlichen Ambiente überzeugt. Die Wohnung wurde 2003 von der Verkäuferin erstmalig bezogen und seitdem durchgehend von ihr selbst bewohnt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Auf ca. 82 m² verteilen sich ein großzügiger Wohnbereich mit Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Der Wohnbereich und die Küche sind nach Süden ausgerichtet und bieten durch große Fensterfronten viel Licht und einen angenehmen Ausblick.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse/Loggia, die genügend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Zusätzlich ist aktuell eine Teilfläche des allgemeinen Gartens angemietet (€ 27,24/Monat) mit ausreichend Platz für Gartenliebhaber.

Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenplatz und ein ca. 4,8 m² großes Kellerabteil. Zur allgemeinen Mitbenützung gibt es in der Anlage einen Gemeinschafts-Radraum einen Waschraum und KfZ-Stellplätze vor dem Gebäude

Die Wohnung ist teilmöbliert und kann sofort bezogen werden. Hochwertige Holzböden und Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während Rollläden und Insektenschutz an den Fenstern zusätzlichen Komfort bieten. Ein Kamin im Wohnbereich rundet das gemütliche Ambiente ab.

Lage: Das ruhige Wohngebiet bietet eine große Grünfläche in der Anlage und ist nur 7 km von der Autobahn entfernt, wodurch Sie schnell und bequem die umliegenden Städte und Regionen



erreichen können.

Ca. € 80.000,- Landesdarlehen mit 2,9 % Fixzins können bei Bedarf übernommen werden (Restaufzeit 22 Jahre).

Freizeitmöglichkeiten: Die Region rund um Schwanenstadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Radfahren, Wandern oder einfach nur die Ruhe der ländlichen Umgebung genießen – hier finden Sie Erholung und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2002
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m ²
Kellerfläche	ca. 5 m ²
Loggiafläche	8,60 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.01.2022
Gültig bis	24.01.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	44,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,91
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	296.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	69,63 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	102,89 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	77,07 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	100,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	25,00 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	374,59 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	296.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

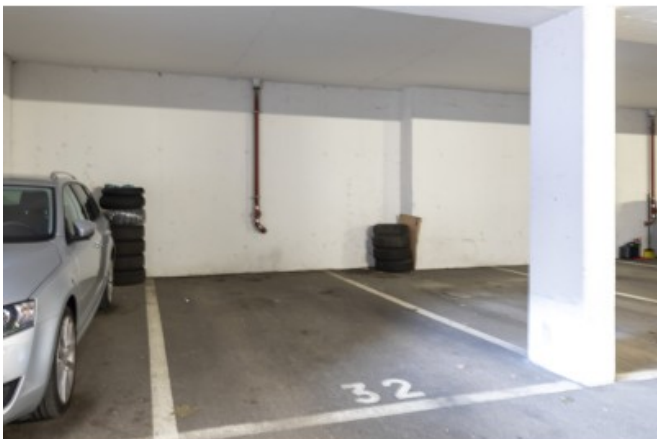
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

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



GALERIE







Skizze
WOHNUNG 1: 82.88m²
LOGGIA: 8.62m²
PREPIL: 6.35m²



WOHNUNG 1: 82.88m²
LOGGIA: 8.62m²
PREPIL: 6.35m²

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Skizze](#)

[Plan](#)

