



#0004004714

Hochwertige Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage nahe Schwanenstadt

4690 Mühlwang



Purchase price: 296.000,00 €

Living Area: 82,80 m²

Rooms: 3



YOUR CUSTODIAN



Joachim Plasser, MA

Leiter Immobilienbüro Vöcklabruck -
Immobilientreuhänder (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Ground Floor
	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2002
Construction status	Finished

AREAS

Living Area	ca. 83 sqm
Cellar Area	ca. 5 sqm
Loggia Area	8,60 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	25.01.2022
Valid until	24.01.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	44,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,91
fGEE Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	296.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	69,63 € incl. 10% VAT
---------------	-----------------------

Repair Costs	102,89 € incl. VAT
--------------	--------------------

Other Costs	77,07 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	100,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	25,00 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	374,59 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	296.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

SIDECOSTS

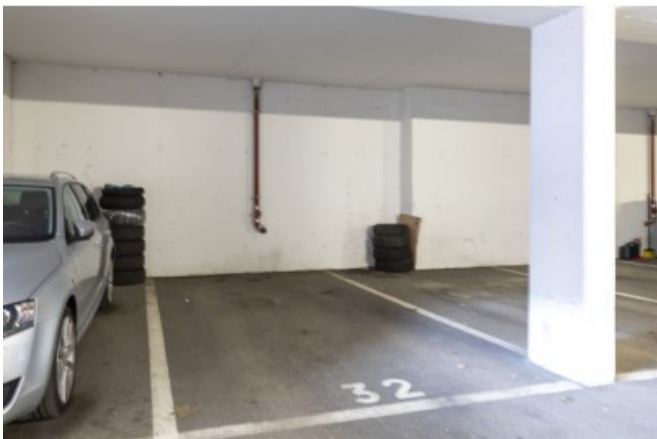
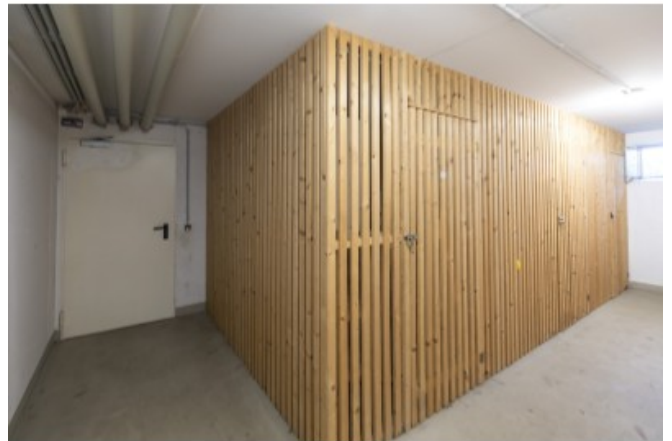
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

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



GALLERY







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



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

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Skizze](#)

[Plan](#)

