



#0004004923

Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage mit Garten und Garage - Top gepflegt!

5230 Mattighofen



Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 120,00 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Manuela Luger

Leiterin der Immobilienbüros Braunau und
Schalchen

Real-Treuhand Immobilien

luger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8094





BESCHREIBUNG

Koffer packen und einziehen !!!

Gut aufgeteiltes Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage, die Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, usw.) ist fußläufig erreichbar.

Ziegelmassivhaus aus dem Jahr ca. 2001

ca. 120m² Wohnnutzfläche, vollunterkellert ca. 60 m²

Folgende Adaptierungen wurden durchgeführt: Fassadenanstrich, Fliesen im Wohnbereich im Erdgeschoss verlegt, Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (2024) Garten wurde neu gestaltet.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, großzügiger Ess- und Wohnbereich mit Kamin (mit Holz zu beheizen), Küche, Gäste-WC;

OG: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne Dusche und WC und Handtuchtrockner, Abstellraum;

KG: großer Kellerraum mit Sauna Dusche und Whirlpool, weiterer großzügiger Kellerraum mit Haustechnik und Waschmaschinenanschluss, kleiner Abstellraum (unter der Stiege);

Das Dachgeschoß ist geeignet zum Ausbau!

Im Garten befinden sich ein kleiner Pool mit Solar beheizbar, eine kleine Gartenhütte, darin befindet sich die Pooltechnik.

Die großzügige Terrasse wird mit einer elektrische Markise beschattet.

Die neue Luftwärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung ist mittels App steuerbar.

Die Kunststofffenster sind mit Rollläden und großteils auch mit Insektenschutz ausgestattet.



Anschlüsse: Stadtkanal, Stadtwasser; Zentralheizung teilweise mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Obergeschoss, mittels Luftwärmepumpe;
Übernahme: nach Vereinbarung; nicht barrierefrei;

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2001
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.02.2024
Gültig bis	28.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	49,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,91
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1



Maklerservice & Bewertung

Toiletten	2	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	ca. 120 m ²
Terrassen	1	Grundfläche	ca. 290 m ²
Balkone	1	Kellerfläche	ca. 60 m ²

sehr gepflegtes Reihenhaus





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Infrastruktur fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Busstation sowie Stadtplatz in wenigen Gehminuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 1km: Sonnen- Apotheke Mag Kirnbauer

Einkauf

< 1km: Lidl und Spar

Verkehrsanbindung

< 1km: Mattighofen



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

