



#0004003245

## Amazing Place - Wohnhaus für 1-2 Familien

4360 Grein



Kaufpreis: 549.000,00 €

Wohnfläche: 212,52 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Claudia Lindinger-Pesendorfer  
Leiterin Immobilienbüro Perg |  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
c.lindinger@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 9594





## BESCHREIBUNG

Willkommen in diesem Traumhaus, perfekt in malerischer Lage und wunderschönem Landschaftsblick - teilweise auch Donaublick!

Das Haus selbst vereint harmonische Gemütlichkeit, hat eine tolle Raumaufteilung mit offener Gestaltung der Wohnbereiche, Kaminofen, großzügigen Schlafzimmern und gefälliger Ausstattung. Hochwertige Ausstattung, sehr gepflegt und sparsame Betriebskosten.

Die sonnige Terrasse und das Grillplatzerl mit Laube bilden mit dem uneinsichtigen Garten eine stimmige Einheit. Ruhe und Geborgenheit de luxe.

Geeignet für 1-2 Familien, jedes Geschoß bildet eine eigene Wohneinheit mit Küche, Schlafzimmern und Badezimmern, die gemeinsam durch das Stiegenhaus verbunden sind. Doppelgarage, Carport, Fußbodenheizung mit Erdwärme.

Lage: Absolute Ruhe- und wunderbare Aussichtslage, teilweise Donaublick. Gerade mal ca. 1,8 km ins Ortszentrum mit Nahversorger, Ärzte, Schulen, Gastronomie, "Die Perle des Strudengaus" - so wird Grein liebevoll von Dichtern genannt. Im Mittelalter als das "goldene Städtchen" weithin bekannt, bezaubert Grein heute mit seinem nostalgischen Charme. Schloss Greinburg, das historische Theater, die Donau, zahlreiche Wanderwege, Gastronomie, eine der besten Mühlviertler Konditoreien, Nahversorger, Ärzte, Schulen und Kindergarten - alles da, was man zu Leben braucht. In ca. 15 Autominuten sind Sie auf der Westautobahn bei Amstetten, in ca. 25 Autominuten in Perg und in ca. 1 Autostunde in Linz.

Mehr Informationen, Fotos und 360 Grad Rundgang gerne auf Anfrage!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 853 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	61,80
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,88
fGEE Klasse	 B

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	549.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	549.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

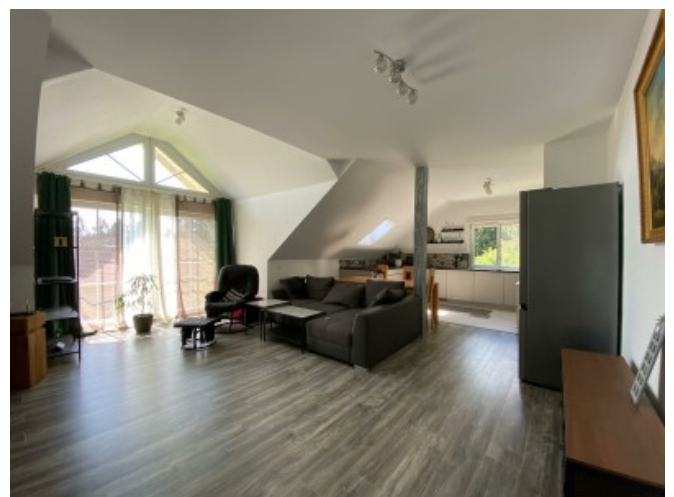
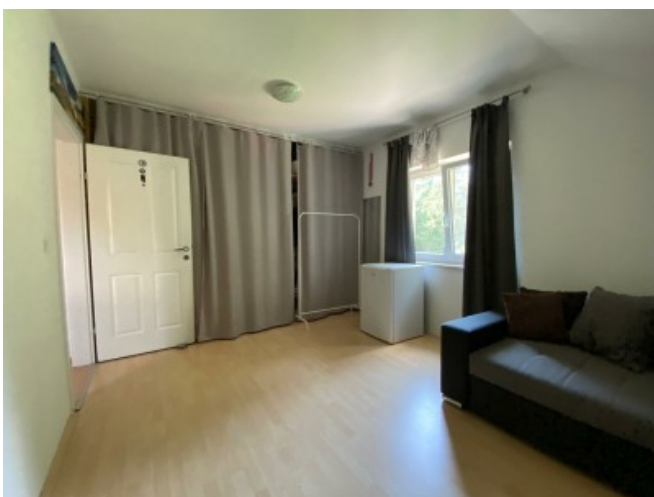
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

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



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

