



#0004003833

## Doppelhaushälfte "Südlicht"

4172 Sankt Johann am Wimberg



Kaufpreis: 449.000,00 €

Wohnfläche: 140,30 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Andrea Hofmann  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
hofmann@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8422  
+43 50 6596 8420





## BESCHREIBUNG

Einziehen und zuhause sein! Dieses exklusive und großzügige Doppelhaus befindet sich in attraktiver Südwestlage mit wunderschöner Aussicht und Ruhelage am Ortsrand von St. Johann am Wimberg. Von hier aus können Sie alle Vorteile von Ortsnähe und umliegender Natur genießen. Volksschule, Kindergarten, Lebensmittelhändler, Gaststätten sowie der Naturbadeteich sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weiters liegt die nächste Bushaltestelle nur ca. 100 m entfernt. Die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in nur 40 Autominuten und die Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg in 20 Minuten. Der offene, sonnendurchflutete Wohnbereich samt harmonisch integrierter Küche, Esszimmer und gemütlichem Wohnzimmer zaubert ein behagliches Wohngefühl. Auf der bezaubernden Aussichtsterrasse genießen Sie Ihre Auszeit vom Alltag. Die angrenzende Gartenanlage bietet zusätzlichen Spielplatz für Kinder oder für individuelle Gestaltung und Nutzung.

Im Obergeschoss sind das Elternschlafzimmer samt Ankleideraum, zwei Kinderzimmer sowie das Familienbad mit Badewanne und abgetrennten WC beheimatet.

Zwei geräumige, individuell nutzbare Räume im Untergeschoss runden das Platzangebot ab und eignen sich perfekt für ein Büro, einen Hobby- und Wellnessraum oder ein Gästezimmer.

Die dazugehörige Doppelgarage bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Nachhaltige, wertbeständige Ziegelmassivbauweise, Alu/ Kunststoff-Fenster mit Vorbereitung für Sonnenschutz; Normgemäße Schall- und Wärmedämmung nach aktuellem Stand der Technik; Langlebige, moderne Sanitär- und Elektroausstattung namhafter Marken; Hochwertige Echtholz- und Keramikböden, Innentüren mit Umfassungszargen aus Holz und Mineralfarbe in allen Wohnräumen.

Das Doppelhaus befindet sich derzeit noch im Bau. Musterbild/Titelbild Nachbar Doppelhaus. Gestalten Sie Ihre Wohnräume noch nach Ihrem individuellen Geschmack aus einer großen Palette an Auswahlmöglichkeiten.

Lassen Sie sich von unseren Experten auch über Wohnbauförderungsmöglichkeiten beraten.

Erstbezug! Nicht barrierefrei!

Preis lt. Angebot umfasst eine belagsfertige Ausführung!

Preis für schlüsselfertige Ausführung: 469.000 EUR



Zuzüglich Anschlussgebühren

Details besprechen wir sehr gerne bei einer Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage, um mit Ihnen gemeinsam Ihren Wohntraum zu verwirklichen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 385 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	46,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	449.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	449.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

