



#0004003833

## Doppelhaushälfte "Südlicht"

4172 Sankt Johann am Wimberg



Purchase price: 449.000,00 €

Living Area: 140,30 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2023
Construction status	Under Construction
Heating	Central Heating: Air Heat Pump

### AREAS

Living Area	ca. 140 sqm
Usage Area	ca. 212 sqm
Base Area	ca. 385 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

*Available*

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

## SEGMENTATION

Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	449.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	449.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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



GALLERY







### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

