



#0004003506

Eigentumswohnung mit großzügiger, sonniger Loggia - Ruhelage!

4100 Dürnberg



Kaufpreis: 229.000,00 €
Wohnfläche: 86,35 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Yvonne Nöster
Immobilienmaklerin
Real-Treuhand Immobilien
noester@rbgr.at
+43 7239 8123 32654





BESCHREIBUNG

Gestalten Sie Ihren persönlichen Wohntraum am wunderschönen Dürnberg in einer Sackgasse - kein Verkehrslärm, kein Durchrasen, weniger Gefährdung für spielende Kinder! Durch die vorgelagerten Reihenhäuser hört man auch den Lärm der Bundesstraße nur sehr gering - ein Vorteil gegenüber den darüberliegenden Wohnungen! Die Wohnung wurde 1974 errichtet, 2010 wurde das gesamte Haus generalsaniert (laut Beilage) und 2011 wurden Badezimmer und WC erneuert. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, wurde aber nie renoviert - bietet also viel Potenzial für kreativen Freiraum! Auf ca. 86,38 m² befinden sich ein Wohnzimmer mit Loggia, ein Schlafzimmer, zwei Kabinette, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Die beiden Kabinette können zu einem großen Zimmer verbunden werden (keine tragende Mauer dazwischen), genauso kann die Trennmauer zwischen Küche und Wohnzimmer fast zur Gänze entfernt werden oder nur das vorhandene Fenster erneuern. Für leidenschaftliche Gärtner bietet sich die Möglichkeit, einen Gemüsegarten zu pachten. Gleich um die Ecke befindet sich auch ein Kinderspielplatz und eine Grillecke. Für Kinder besteht die Möglichkeit, dass sie direkt von zu Hause vom Kindergarten-/ Schulbus abgeholt und wieder nach Hause gebracht werden. Naturliebhaber können bei einem Spaziergang oder bei einer Wanderung am Stamplerweg, die wunderschöne Natur am Dürnberg genießen. Binnen 20 Minuten erreicht man den Ortskern von Ottensheim zu Fuß. Dort befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte. Mit den öffentlichen Verkehrsmittel (Zug, Bus) ist man innerhalb 10 Minuten direkt in Linz. Nicht barrierefrei. Interessant auch für Anleger, die die Wohnung renovieren und vermieten!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1974
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m ²
Kellerfläche	ca. 8 m ²
Loggiafläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.03.2015
Gültig bis	28.02.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	60,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,03
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Loggien	1

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

Kaufpreis	229.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	156,20 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	88,67 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	8,93 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	58,97 € inkl. USt.
Heizkosten	112,39 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	425,16 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	229.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 1km: Lagerhausgenossenschaft Urfahr Und Umgebung eGen

< 1km: JET

Kultur & Freizeit

< 1km: Donauradweg Schiffsanlegestelle

Verkehrsanbindung

< 1km: P+R Bahnhof Ottensheim

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Ottensheim

Bildung

< 1km: Hauptschule Ottensheim

< 1km: Polytechnische Schule

< 1km: Volksschule



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

[EA](#)

