



#0004003506

Eigentumswohnung mit großzügiger, sonniger Loggia - Ruhelage!

4100 Dürnberg



Purchase price: 229.000,00 €

Living Area: 86,35 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 Verkehrsmitteln (Zug, Bus) ist man innerhalb 10 Minuten direkt in Linz. Nicht barrierefrei. Interessant auch für Anleger, die die Wohnung renovieren und vermieten!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Category | Flat |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Year of construction | 1974 |
| Heating | District Heating: District Heating |
| Car Spaces | Garage, Open |

AREAS

| | |
|-------------|------------|
| Living Area | ca. 86 sqm |
| Cellar Area | ca. 8 sqm |
| Loggia Area | ca. 6 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

Available

| | |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date | 01.03.2015 |
| Valid until | 28.02.2025 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 60,00 |
| HWB Class |  C |
| fGEE Value | 1,03 |
| fGEE Class |  C |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Toilets | 1 |
| Loggias | 1 |



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 229.000,00 € |
|----------------|--------------|

RUNNING COSTS

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Running costs | 156,20 € incl. 10% VAT |
| Repair Costs | 88,67 € incl. VAT |
| Running costs parking space | 8,93 € incl. 20% VAT |
| Other Costs | 58,97 € incl. VAT |
| Heating Costs | 112,39 € incl. 20% VAT |

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 425,16 € incl. VAT |
| Total buy price | 229.000,00 € |
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Other

< 1km: Lagerhausgenossenschaft Urfahr Und Umgebung eGen

< 1km: JET

Recreation

< 1km: Donauradweg Schiffsanlegestelle

Transport

< 1km: P+R Bahnhof Ottensheim

Public Institution

< 1km: Polizeiinspektion Ottensheim

Education

< 1km: Hauptschule Ottensheim

< 1km: Polytechnische Schule

< 1km: Volksschule



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohnungsplan](#)

[EA](#)

