



#0004004080

## Lage - Lage - Lage - 5 Gehminuten zur Lokalbahn - kleines Haus mit viel Charme

5121 Ostermiething



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 112,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Manuela Luger

Leiterin der Immobilienbüros Braunau und  
Schalchen

Real-Treuhand Immobilien

luger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8094





## BESCHREIBUNG

Lage: ruhige, sonnige Lage, Lokalbahnstation fußläufig erreichbar (3-4 Gehminuten)

Nutzfläche: ca. 112m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstücksgröße: ca. 746m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

KG: Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, großer Lagerraum mit Infrarotkabine, großer Hobbyraum;

EG: Vorraum, Koch- Ess- und Wohnbereich offen, WC mit Dusche;

OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Galerie, Badezimmer mit Dusche- Badewanne und WC;

Ziegelmassivhaus aus dem Jahr ca. 1996.

Anschlüsse: Wassergenossenschaft, Ortskanal; Zentralheizung/Gas, teilweise Fußbodenheizung;

Zusatzherd in der Küche;

Übernahme: kurzfristig möglich; nicht barrierefrei;

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1996
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 746 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.03.2024
Gültig bis	20.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	235,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,09
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

ca. 400m bis zur Lokalbahnstation (ca. 5 Gehminuten)

Ruhige Lage mit Blick ins Grüne



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Charmantes Haus in ruhiger Gegend](#)

