



#00040055550001

2-Zimmerwohnung mit Garten - Top 1

5280 Braunau am Inn



Kaufpreis:

262.580,00 €

Wohnfläche:

50,63 m²

Zimmer:

2

IHR BETREUER



Markus Hattinger

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

hattinger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8096





BESCHREIBUNG

In sehr guter Lage von Braunau am Inn entstehen 7 Eigentumswohnungen.

Der Baubeginn ist geplant für Herbst 2025 und Fertigstellung der Wohnanlage bzw. der geplante Bezugstermin ca. April 2027.

Raumaufteilung für Top 1: Flur, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Koch-
Wohn- Essbereich

Die Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse und einen kleinen Garten mit ca. 21m²

Heizung: Fußbodenheizung mittels zentraler Hackschnitzelheizung.

Der Wohnung wird ein überdachter Stellplatz zugewiesen für einen Kaufpreis von € 15.000,-

Die Fenster werden aus Kunststoff, 3-fach verglast, eingebaut und verfügen über eine Beschattung.

Elektrische Raffstores auf der Süd- und Westseite und elektrische Rollläden auf Nord- und Ostseite des Gebäudes.

Die detaillierten Ausstattungsmerkmale finden Sie in der Bau-und Ausstattungsbeschreibung.

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



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2025/2026
Baustatus	Geplant
Fertigstellungsdatum	31.03.2027
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Sonstige

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 51 m ²
Loggiafläche	ca. 3 m ²
Terrassenfläche	ca. 3 m ²
Gartenfläche	ca. 22 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	16.10.2024
Gültig bis	15.10.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	41,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	247.580,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	15.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	138,60 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	23,92 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	17,64 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	68,71 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	248,87 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	262.580,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Schuedlbauer's
- < 500m: Salzburger Hof
- < 1km: Vaz Veranstaltungszentrum Der Stadt Braunau

Kultur & Freizeit

- < 500m: Grenzlandstadion Braunau
- < 500m: Freizeitbad Braunau

Bildung

- < 500m: Kindergarten Neustadt
- < 500m: Kindergarten Süd
- < 1km: Htl Braunau

Verkehrsanbindung

- < 1km: Festwiese



GALERIE



TOP 1 - mit eigenem Garten - EG

Kochen / Essen / Wohnen	21,80 m ²
Flur	7,47 m ²
Schlafen	12,42 m ²
AB	2,49 m ²
Bad	6,45 m ²

Wohnfläche gesamt 50,63 m²

Loggia	2,94 m ²
Garten	21,37 m ²
Terrasse	3,42 m ²
Stellplatz Überdacht	13,00 m ²
Caragenabteil	3,70 m ²

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektvideo](#)

