



#00040055550002

## 3-Zimmerwohnung mit Garten -Top 2

5280 Braunau am Inn



Kaufpreis:

408.300,00 €

Wohnfläche:

82,80 m<sup>2</sup>

Zimmer:

3

### 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 Juli 2026 und Fertigstellung der Wohnanlage bzw. der geplante Bezugstermin ca. Herbst 2027.

Raumaufteilung für Top 2: Flur, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Koch- Wohn- Essbereich

Die Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse und einen kleinen Garten mit ca. 33 m<sup>2</sup>

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	Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	33,41 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
--------------------	---



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	393.300,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	15.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,92 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	36,65 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	17,64 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	109,52 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	384,74 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	408.300,00 €
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 2 - mit eigenem Garten - EG

Kochen / Essen / Wohnen	28,28 m <sup>2</sup>
Flur	10,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,37 m <sup>2</sup>
AR	3,74 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
WC	4,00 m <sup>2</sup>
Kind	13,50 m <sup>2</sup>

#### Wohnfläche gesamt

Loggia	2,57 m <sup>2</sup>
Garten	33,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,66 m <sup>2</sup>
Stellplatz überdacht	13,00 m <sup>2</sup>
Garagenabteil	3,70 m <sup>2</sup>



### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektvideo](#)

