



#00040055550003

3-Zimmerwohnung mit Garten - Top 3

5280 Braunau am Inn



Kaufpreis:

408.395,00 €

Wohnfläche:

82,82 m²

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 3: 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. 62 m²

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 ²
Loggiafläche	ca. 4 m ²
Terrassenfläche	ca. 4 m ²
Gartenfläche	ca. 63 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	3
Bäder	1
Schlafzimmer	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	393.395,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	15.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	224,57 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	37,21 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	17,64 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	111,34 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	390,75 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	408.395,00 €
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 3 - mit eigenem Garten - EG

Stadl West Ausrichtung



Kochen / Essen / Wohnen	28,28 m ²
Flur	10,21 m ²
Schlafen	14,37 m ²
AB	3,74 m ²
Bad	8,92 m ²
WC	4,00 m ²
Kind	13,30 m ²

Wohnfläche gesamt

Loggia	3,97 m ²
Garten	62,13 m ²
Terrasse	31,09 m ²
Stellplatz überdeckt	13,00 m ²
Caragenabteil	3,70 m ²





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektvideo](#)

