



#0004006536

Maklerservice & Bewertung

## Außergewöhnlich Wohnen über der Nebelgrenze!

4202 Kirchsschlag bei Linz



Kaufpreis:

429.000,00 €

Wohnfläche:

164,00 m<sup>2</sup>

Zimmer:

5

### IHR BETREUER



**Elke Heinzl**

Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

heinzl@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9590

+43 50 6596 9590





## BESCHREIBUNG

### **Wohnen über der Nebelgrenze! Großzügige Eigentumswohnung mit Reihenhauscharakter**

Die außergewöhnlich großzügige Wohnung mit rund 164 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche besticht durch ihren Reihenhauscharakter, ihre flexible Raumgestaltung und ihre zentrale Lage im Herzen von Kirchschlag im Mühlviertel.

Das Objekt bietet viel Platz auf 2 Ebenen und vereint den Charme eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung.

Im Wohnbereich sorgt ein schöner Kachelofen für behagliche Wärme und gemütliches Ambiente. Im Obergeschoss gibt es zudem einen weiteren Kaminanschluss.

Die ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse ist südseitig ausgerichtet und bietet Ausblick auf Linz.

Die Landeshauptstadt ist in etwa 15 Autominuten gut erreichbar.

Beheizt wird das Objekt mittels Zentralheizung (Fernwärme) über Radiatoren.

Eines der Badezimmer wurde bereits saniert und behindertengerecht umgebaut.

Die Wohnung ist voll möbliert, in der Bibliothek zieren Stuckarbeiten an der Decke den Raum und verleihen ihm einen klassischen Charakter.

Die offene Raumaufteilung ist bei Bedarf veränderbar.

Das Objekt wird möbliert übergeben und ist sofort bezugsfertig.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das großzügige Raumgefühl und die Atmosphäre dieses Objektes persönlich zu erleben.

Neugierig? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1981
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.05.2023
Gültig bis	01.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,00
HWB Klasse	 <b>C</b>
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 <b>B</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	429.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	264,37 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	168,54 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	17,94 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	32,27 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	483,13 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	429.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	43.286,17 €
Reparaturrücklage Stichtag	19.11.2025

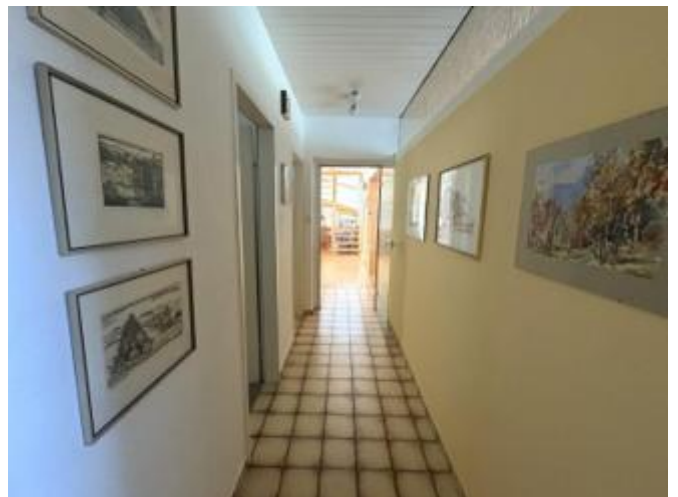
### WEITERE KOSTEN

Sanierungsdarlehen (Monatlich)	107,82 € inkl. USt.
-----------------------------------	---------------------



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Symbolplan 1. OG](#)

[Symbolplan 2. OG](#)

