



#00040055550005

Maklerservice & Bewertung

## 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss - Top 5

5280 Braunau am Inn



Kaufpreis:

292.226,00 €

Wohnfläche:

57,16 m<sup>2</sup>

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

Raumaufteilung für Top 5: Flur, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Koch- Wohn- Essbereich

Die Wohnung verfügt über eine eigene Loggia mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>.

Heizung: Fußbodenheizung mittels zentraler Hackschnitzelheizung.

Der Wohnung wird ein Stellplatz zugewiesen für einen Kaufpreis von € 10.000,-

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	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 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	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	277.226,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	15.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	164,81 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	27,98 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	17,64 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	73,33 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	283,77 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	292.226,00 €
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 5 - mit Loggia - OG

Kochen / Essen / Wohnen	23,96 m <sup>2</sup>
Flur	9,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,63 m <sup>2</sup>
AB	2,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
WC	2,40 m <sup>2</sup>

#### Wohnfläche gesamt

Loggia	6,53 m <sup>2</sup>
Stellplatz	13,00 m <sup>2</sup>
Caragenabteil	3,70 m <sup>2</sup>



### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektvideo](#)

