

# Gartenwohnung mit Ausblick auf die Kremsmauer | Baubeginn erfolgt!



01 Titelbild

**Objektnummer: 2879**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor Wayand-Ring 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	436.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336  
H +43 650 8108088

”

## Bergpanorama

Lassen Sie sich begeistern von dieser Gartenwohnungen in zentraler Ruhelage und Ausblick auf die Kremsmauer.

“



energieeffizient







**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

## Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !

## Objektbeschreibung

### > Kirchdorf a. d. Krems | Gartenwohnung | Kaufen <

Lassen Sie sich begeistern von dieser Gartenwohnungen in zentraler Ruhelage und Ausblick auf die Kremsmauer.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und durch die südliche Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag die Sonne.

#### Finanzierungsbeispiel:

**Laufzeit:** 35 Jahre

**Kaufpreis** inkl. Nebenkosten: 528.000,00 €

**Eigenmittel:** 100.000,00 €

**Finanzierungsbetrag:** 428.000,00 €

**Monatliche Bankrate:** 1.980,00 €

Der Wohnraum ist offen gehalten und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine große U-förmige Küche inkl. Bar kann hier untergebraucht werden.

Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und den angrenzenden Garten. Swimmingpool, Hochbeete, Blumenmeer, Kräuterspirale,.... Gestalten Sie diesen zu Ihrer Wohlfühloase.

Im nördlichen Schlafzimmer bleibt es auch im Sommer angenehm kühl.

Zwei weitere Räume können je nach Bedarf genutzt werden.

Das großzügige Bad bietet ausreichend Platz für eine moderne ebenerdige Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und eine Toilette.

Im Technikraum ist der Waschmaschinenanschluss vorgesehen.



Das Haus wird in energieeffizienter und ökologischer Holz-Riegel-Bauweise errichtet. Der Baustoff Holz erfreut sich, aufgrund seiner Nachhaltigkeit, seiner kosteneffizienten Bauweise und natürlich auch wegen des besonderen Raumklimas, immer größerer Beliebtheit! Die hauseigene Wärmepumpe sorgt für geringe Heizkosten.

Die Wohnung kann belags- oder auch schlüsselfertig übergeben werden.

## **Lage**

Das Grundstück grenzt direkt an ein tiefer liegendes Gemeindegrundstück mit einem kleinen Bachlauf! Trotz dieser Ruhelage bietet die Stadtgemeinde Kirchdorf/Krems die Annehmlichkeiten einer Stadt mit perfekter Infrastruktur. Das Ortszentrum, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und auch der Bahnhof sind fußläufig erreichbar!

## **Zusätze inkludiert:**

Nutzwertgutachten

Geometer

Bodengutachten

Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG

Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG

Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR

Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG

Wasserschutzrohr bis GG



## Auflage Bodengutachten (Tieferführungen)

### **Kaufnebenkosten:**

Stromanschluss ca. 2.500,00 €

Kanalanschluss ca. 2.500,00 €

Wasseranschluss ca. 2.500,00 €

Verkehrsflächenbeitrag ca. 3.500,00 €

\*Grunderwerbsteuer 3,5%

\*Grundbuchsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung pauschal 3.500,00 €

### **Zusätze optional**

Randleistensteine und Kies 3.120,00 €

Eingangspodest ROH 1.000,00 €

Belag für Eingangspodest 1.000,00 €

25 m<sup>2</sup> Rohterrasse 4.000,00 €

25 m<sup>2</sup> Belag für Rohterrasse 5.750,00 €

35 m<sup>2</sup> Rasengittersteine für Parkfläche und Weg 8.050,00 €

Mülltonnenbox inkl. Fundament 2.000,00 €

Schuttcontainer 1.800,00 €

E-Raffstore 8.000,00 €

Ca. 63 lfm. Stabgitterzaun mit Einzelfundamenten 7.700,00 €

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <775m

Apotheke <975m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.300m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.100m

Kindergarten <4.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <9.975m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <975m

Polizei <850m

**Verkehr**

Bus <775m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <3.425m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap