

# Freiluftbühne | belagsfertig | gestalten Sie Ihr Zuhause selbst



01 Titelbild

**Objektnummer: 2906**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Forchtenau 44
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4971 Aurolzmünster
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	367.700,00 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

»

## Freiluftbühne

Genießen Sie den herrlichen Blick ins Grüne und Ihre Freizeit im eigenen Garten.

«



energieeffizient





# 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!





Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !

# Objektbeschreibung

## > Utzenaich | Haus | Kaufen <

Doppelhaushälfte in Ruhelage mit ansprechendem Garten in der Gemeinde Aurolzmünster! Diese einladende Immobilie vereint Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

**Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.**

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 118 m<sup>2</sup> und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

## Lage

Trotz der ländlichen Lage befinden sich im Umkreis von 3 km Geschäfte für den täglichen

Bedarf. Nur 7 Kilometer sind es nach Ried im Innkreis, mit seiner guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Gastronomiebetriebe, sowie eine sehr gute Gesundheitsversorgung ist hier gegeben.

#### **Kaufnebenkosten:**

- **Wasseranschluss** ca. 4.000,00 €
- **Stromanschluss** ca. 5.900,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 1.700,00 €
- **\*Grunderwerbsteuer 3,5%**
- **\*Grundbuchsgebühr 1,1 %**
- **Nutzwertgutachen** 800,00 €
- **Vertragserrichtung** ca. 4.000,00 €

#### **Zusatzkosten:**

- **E-Raffstore** ca. 10.000,00 €
- **Eingangsüberdachung** ca. 4.500,00 €

## **Finanzierung leicht gemacht!**

Aufgrund der aktuellen Situation gestaltet sich die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie als schwierig?

Gemeinsam mit unseren Finanzexperten suchen wir eine **individuelle Lösung**, optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Lassen Sie sich gerne bei einem Beratungsgespräch überzeugen.

## **Jetzt informieren**

**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 <3.100m  
Apotheke <5.475m  
Klinik <6.625m  
Krankenhaus <6.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.700m  
Kindergarten <2.825m  
Höhere Schule <7.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.925m  
Bäckerei <3.600m  
Einkaufszentrum <6.600m

### **Sonstige**

Bank <3.600m  
Geldautomat <3.600m  
Post <1.675m



Polizei <1.400m

**Verkehr**

Bus <300m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.175m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap