

**PROVISIONSFREI - Familienfreundliche  
4-Zimmer-Wohnung mit riesen Loggia/Balkon in Haibach i.  
M. zu verkaufen!**



Finanzierungsbeispiel

**Objektnummer: 6271/21221**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4204 Haibach im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	349.063,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,18 €
<b>USt.:</b>	26,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz











Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI! Neubau 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage samt Loggia/Balkon und TG-Platz in Haibach i. M. zu verkaufen!

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 115,14m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoß eines Wohnhauses lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt zur riesigen ca. 11,39m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteten Loggia bzw. zum ca. 11,21m<sup>2</sup> großen Balkon, welche/r sich perfekt zum Entspannen bei Sonnenstunden und zum Verweilen mit Familie und Freunden eignet.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie die drei geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, das Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken und ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und kann bei Bedarf gegen Aufpreis zusätzlich um eine Dusche erweitert werden.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Eiche-Echtholzboden sowie alle anderen Räume über Feinsteinzeug-Fliesen.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) sind Leerverrohrungen für einen nachträglichen Sonnenschutz vorgesehen.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung rundet das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Pellets-Heizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3x Schlaf-/Kinderzimmer

- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia/Balkon

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte ca. 5,55m<sup>2</sup> große, eigens zugeteilte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie begrünte Außenflächen samt Kinderspielplatz, für alle Bewohner zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und zu € 18.500,00 separat mit anzukaufen ist.

Auf Wunsch kann eine Wallbox für E-Mobilität angebracht werden.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage befindet sich direkt vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Linz.

Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich Altenberg bei Linz sowie Reichenau im Mühlkreis mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäusern sowie Ärzten etc..

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 349.063,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 289,50 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 60,42.



Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 39,48 € brutto.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: € 3.800,00 inkl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Mitgliedschaft LEBENSRÄUME iHv einmalig € 210,- je Käufer

Beziehbar ab: sofort

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches

Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap