

**PROVISIONSFREI - Exklusive 7-Zimmer-Wohnung mit riesen Außenflächen in Haibach i. M. zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich | 4.7

**Objektnummer: 6271/21782**

**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>	229,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,09 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>	698.126,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	526,36 €
<b>USt.:</b>	52,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH







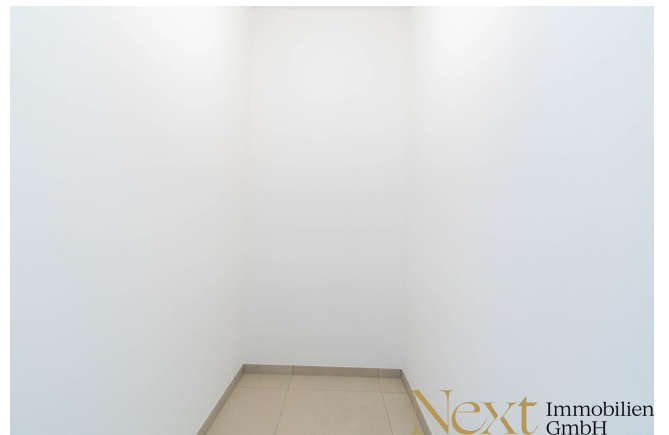
Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Einzigartige Neubauwohnung in ruhiger Lage samt großen Außenflächen und zwei Tiefgaragenplätzen in Haibach i. M. zu verkaufen!

Dieses exklusive Eigentumswohnung besteht derzeit aus zwei getrennten Wohneinheiten (Top 4.7 und 4.8), welche bei Bedarf zu einer einzigartigen 7-Zimmer-Wohnung zusammengelegt werden können. Die gesamte 2. Etage kann somit in Ihren Wohnraum verwandelt werden!

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit insgesamt 80,39 m<sup>2</sup> führt zu den beiden riesigen, südwestlich ausgerichteten Loggien bzw. Balkone, welche sich perfekt zum Entspannen bei Sonnenstunden und zum Verweilen mit Familie und Freunden eignen.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie die insgesamt 6 geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die beiden Badezimmer, die separaten Toiletten mit Handwaschbecken und zusätzlichen Abstellräumen sind von den beiden Vorräumen aus zentral begehbar. Die beiden Badezimmer sind mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Wohneinheit ist über das Stiegenhaus als auch mittels Lift erreichbar und somit barrierefrei zugänglich.

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

In den Wohn-/ und Schlafräumen 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

- 2x Vorraum

- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 6x Schlaf-/Kinderzimmer
- 2x Badezimmer
- 2x Separate Toilette
- 2x Abstellraum
- 2x Loggia bzw. Balkon

Ein weiterer Pluspunkt sind die bereits im Kaufpreis inkludierten Kellerabteile, welche ausreichend Stauraum bieten.

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 befinden sich die beiden zugeordneten Stellplätze, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und zu jeweils € 18.500,00 separat mit anzukaufen sind.

Auf Wunsch bzw. auf eigenen Kosten kann bei Bedarf 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:

€ 698.126,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf insgesamt € 579,00 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 120,84.

Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 39,48 € brutto (je Stellplatz).

#### 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 LEBENSÄRÄUME iHv einmalig € 210,- je Käufer

Beziehbar ab: nach Vereinbarung!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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