

Freiluftbühne | belagsfertig | gestalten Sie Ihr Zuhause selbst

4971 Aurolzmünster, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2906



Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **360.600 EUR**



Freiluftbühne | belagsfertig | gestalten Sie Ihr Zuhause selbst

Objekt ID	2906
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Forchtenau 44 4971 Aurolzmünster Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	10
Wohnfläche ca.	118 m ²
Grundstück ca.	303 m ²
Zimmer	5
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Fertigteile
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fertigbauweise, Fliesenboden, Gäste-WC, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Tageslichtbad
Kaufpreis	360.600 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

> Utzenaich | Haus | Kaufen <

Doppelhaushälfte in Ruhelage mit ansprechendem Garten in der Gemeinde Auroldmünster! 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 m² 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 %
- **Nutzwertgutachten** 800,00 €
- **Vertragserrichtung** ca. 4.000,00 €

Zusatzkosten:

- **E-Raffstore** ca. 10.000,00 €
- **Eingangüberdachung** 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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

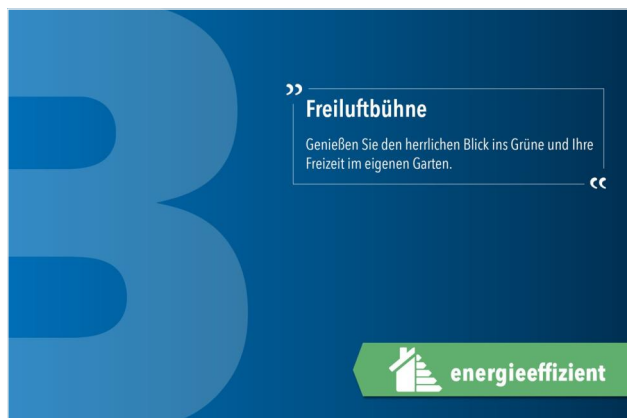


Lage





01 Titelbild



01 Titelbild



01 Visualisierung



02 Visualisierung



individuelle Finanzierung



03 Visualisierung





04 Visualisierung

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

RELIEF
Real Estate
30.04

Ihr Ansprechpartner:
Tim Pfatschbacher
+43 699 166 33 665
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [i](#) [i](#)

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

