

Donaublick Deluxe: Ihr exklusives Haus direkt am Wasser!

4382 Sarmingstein, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2895



Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **450.400 EUR**



Donaublick Deluxe: Ihr exklusives Haus direkt am Wasser!

Objekt ID	2895
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Sarmingstein 3 (Turmruine Sarmingstein) 4382 Sarmingstein Oberösterreich
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	2
Wohnfläche ca.	118 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,61 m ²
Grundstück ca.	515 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon/Terrasse Süd, Fertigbauweise, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Räume veränderbar, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Kaufpreis	450.400 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

> Sarmingstein | Haus | Kaufen <

Wohnen direkt am Wasser! Diese Doppelhaushälfte bietet einen unglaublich malerischen Blick auf die Donau.

Die Wohneinheiten können wahlweise schlüssel- oder belagsfertig erworben werden.

Der durchdachte Grundriss des Hauses lässt keine Wünsche offen.

Im großzügigen Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 118 m² ist dieses Juwel perfekt für Familien mit zwei Kindern geeignet.

Aber das ist noch nicht alles – ein **optionaler Balkon** im Obergeschoss verspricht zusätzlichen Genuss mit Blick auf die Donau.

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

Durch die Nutzung einer **Luftwärmepumpe** als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Die großzügige Garage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch für eine Werkstatt.

Lage

Willkommen im idyllischen Ort Sarmingstein in St. Nikola an der Donau, wo dieses bezaubernde Grundstück direkt am Wasser auf Sie wartet.

Die direkte Lage am Donauradweg ist ein Paradies für Naturfreunde. Treten Sie einfach aus Ihrer Haustür und starten Sie Ihre Radtour entlang des malerischen Ufers der Donau.

Die Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind nur einen Steinwurf entfernt, dank mehrerer Lebensmittelgeschäfte in der unmittelbaren Umgebung.

Für die Bildung Ihrer Kinder ist ebenfalls bestens gesorgt. Die nächste Volksschule befindet sich in Grein und ist bequem mit dem Auto in nur 7 Minuten erreichbar.

Kaufnebenkosten:

- **Stromanschluss** ca. 4 000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4 000,00 €
- **Wasser** ca. 4 000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 2 700,00 €
- ***Grunderwerbsteuer 3,5%**
- ***Grundbuchsgebühr 1,1 %**
- **Vertragserrichtung** 4 000,00 €



- **Nutzwertgutachten** 800,00 €
- **Medienzuleitung** (TV/Internet) bis GG 500,00 €
- **Baustromkasten und Stromzuleitung** bis GG 1 500,00 €
- **Sickerschacht inkl. Anschluss** an RAR 3 000,00 €
- **Kanalübergabeschacht** inkl. Grundleitungen bis GG 3 000,00 €
- **Wasserschutzrohr** bis GG 1 000,00 €
- **Geometer** 1 000,00 €
- **Baugrundgutachten** 1 200,00 €

Zusätze

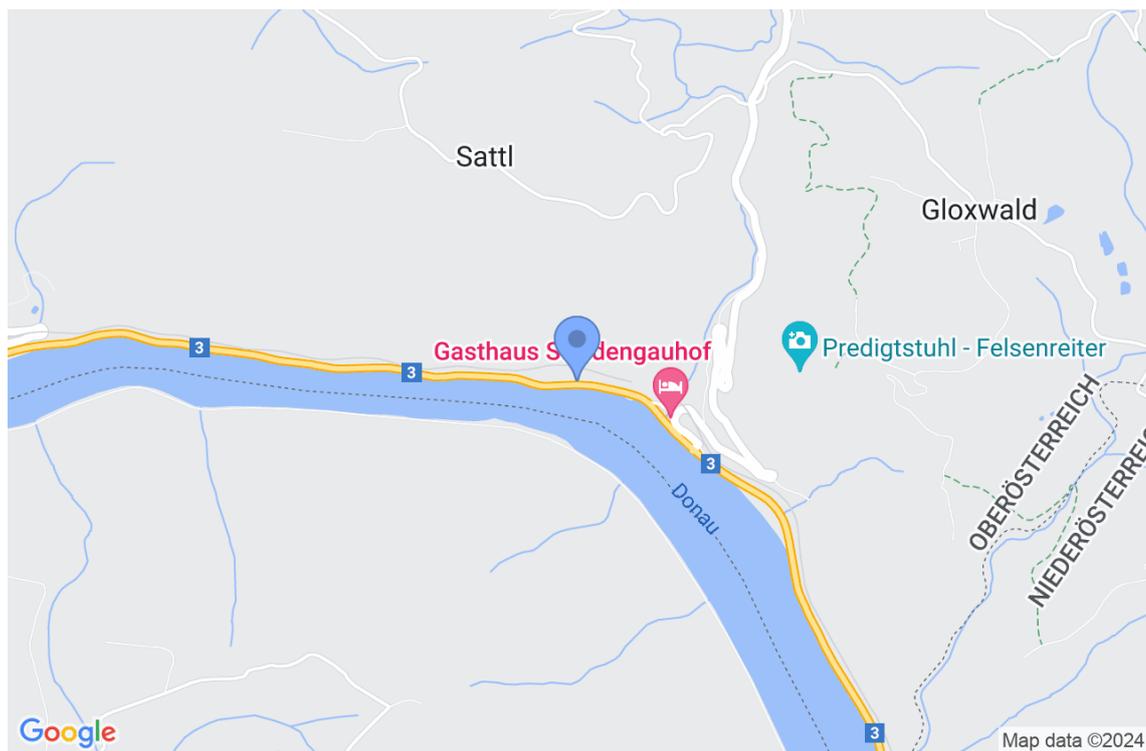
- **E-Raffstore** 12 000,00 €
- **Balkon** 17 400,00 €

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage





BOSS IMMOBILIEN

» **Donaublick Deluxe**
Genießen Sie diesen malerischen Blick auf die Donau! «

 **energieeffizient**



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

01 Visualisierung



BOSS IMMOBILIEN

Symbolfoto



BOSS IMMOBILIEN



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 eine **individuelle Lösung!**

Jetzt clever finanzieren!



BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

RELEVUE
Real Estate Award 2024



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

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

