

# Wellenrauschen und Wohnkomfort: Ihr idyllisches Zuhause am Wasser

4382 Sarmingstein, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2896



Wohnfläche ca.: **118 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **455.000 EUR**



## Wellenrauschen und Wohnkomfort: Ihr idyllisches Zuhause am Wasser

Objekt ID	2896
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Sarmingstein 3 (Turmruine Sarmingstein) 4382 Sarmingstein Oberösterreich
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	118 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,61 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	561 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ·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	455.000 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 m<sup>2</sup> 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

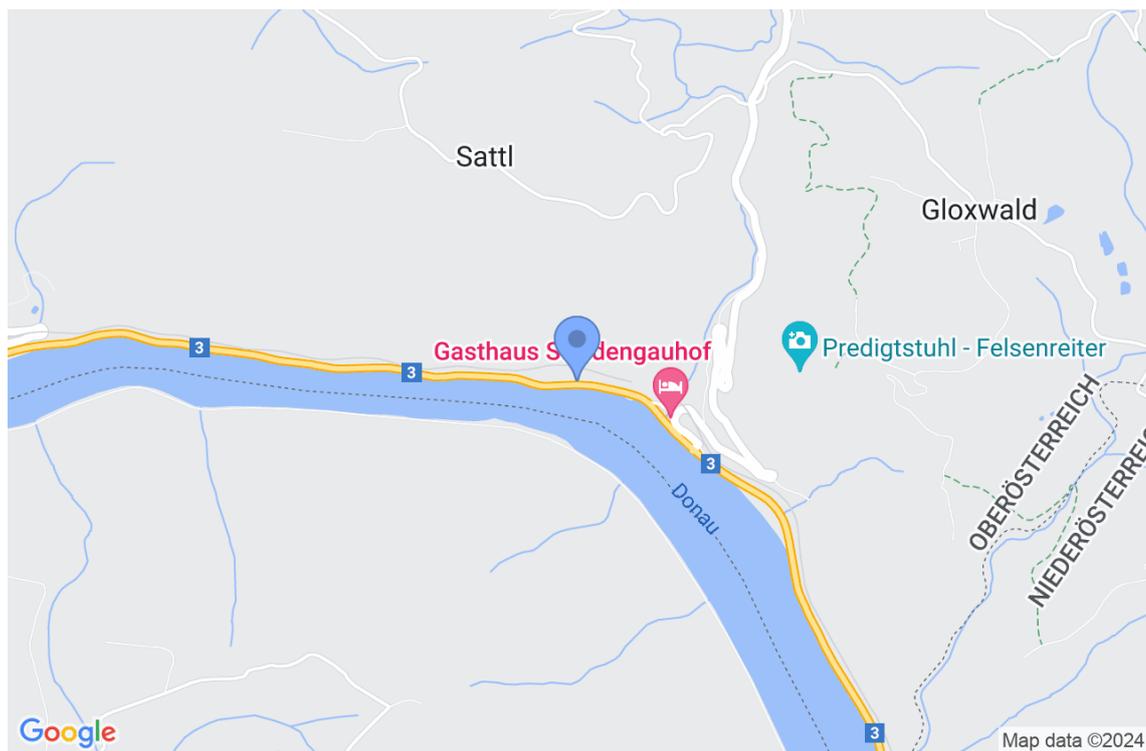
- **E-Raffstore** 11 500,00 €
- **Balkon** 17 400,00 €

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





01 Visualisierung



**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!**





Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:

**Tim Pfatschbacher**

+43 699 166 33 665

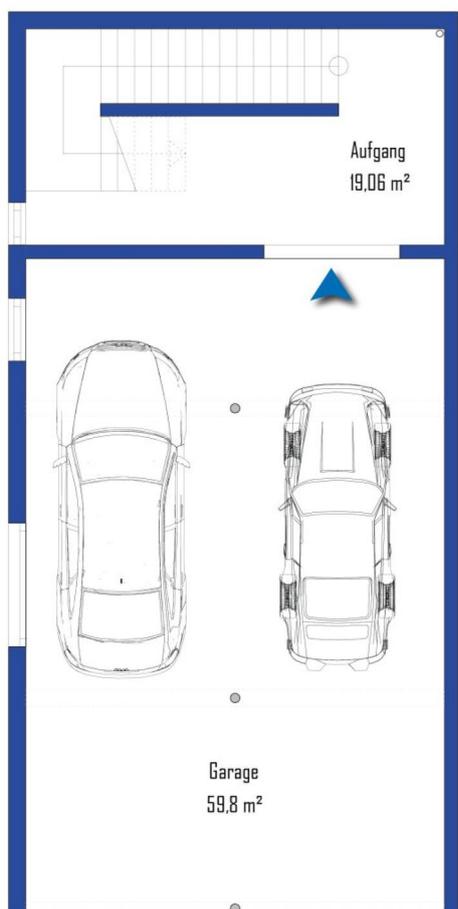
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



# Grundriss

## Grundriss CPG Sarmingstein Top 3-KG



### Top 3 Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

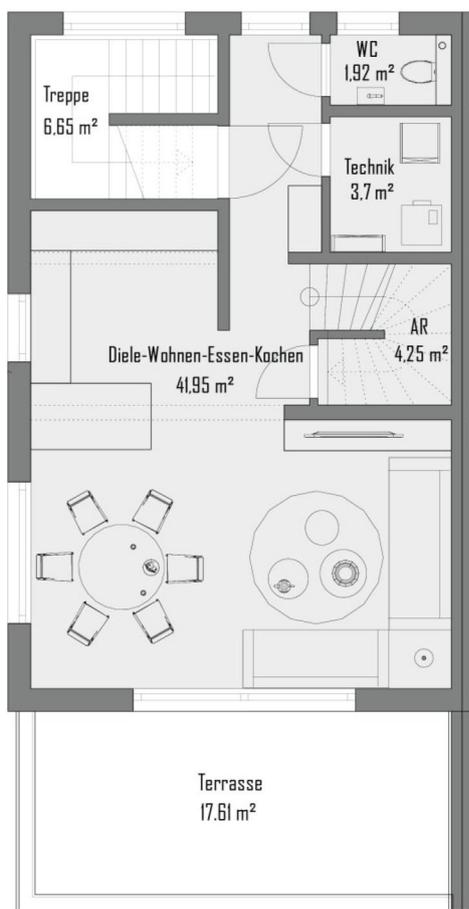


Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



# Grundriss

## Grundriss CPG Sarmingstein Top 3-EG



**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit  
☎ +43 7229 66 336 ✉ office@bossimmobilien.at



### Top 3 Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein



OG  
EG  
KG

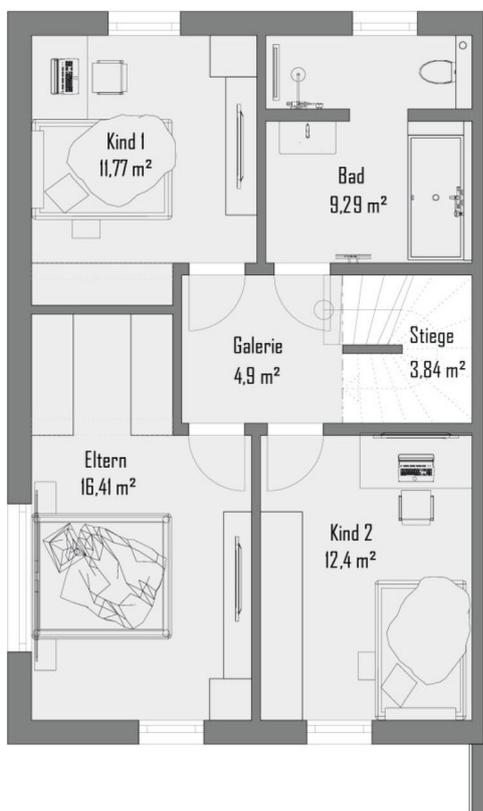
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



# Grundriss

## Grundriss CPG Sarmingstein Top 3-OG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 3 Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

