Urlaubsflair und Panoramablick | Doppelhaushälfte mit Aussicht auf die Donau

4382 Sarmingstein, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2897

Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **449.700 EUR**

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher

tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

Urlaubsflair und Panoramablick | Doppelhaushälfte mit Aussicht auf die Donau

Objekt ID	2897
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Sarmingstein 3 (Turmruine Sarmingstein) 4382 Sarmingstein Oberösterreich
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	4
Wohnfläche ca.	118 m²
Nutzfläche ca.	196,86 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,61 m²
Grundstück ca.	840 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Keller	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Fertigbauweise, Flachdach, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Räume veränderbar,

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher
tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

	Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Kaufpreis	449.700 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher
tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

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 €

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher
tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at
Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

- **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 €

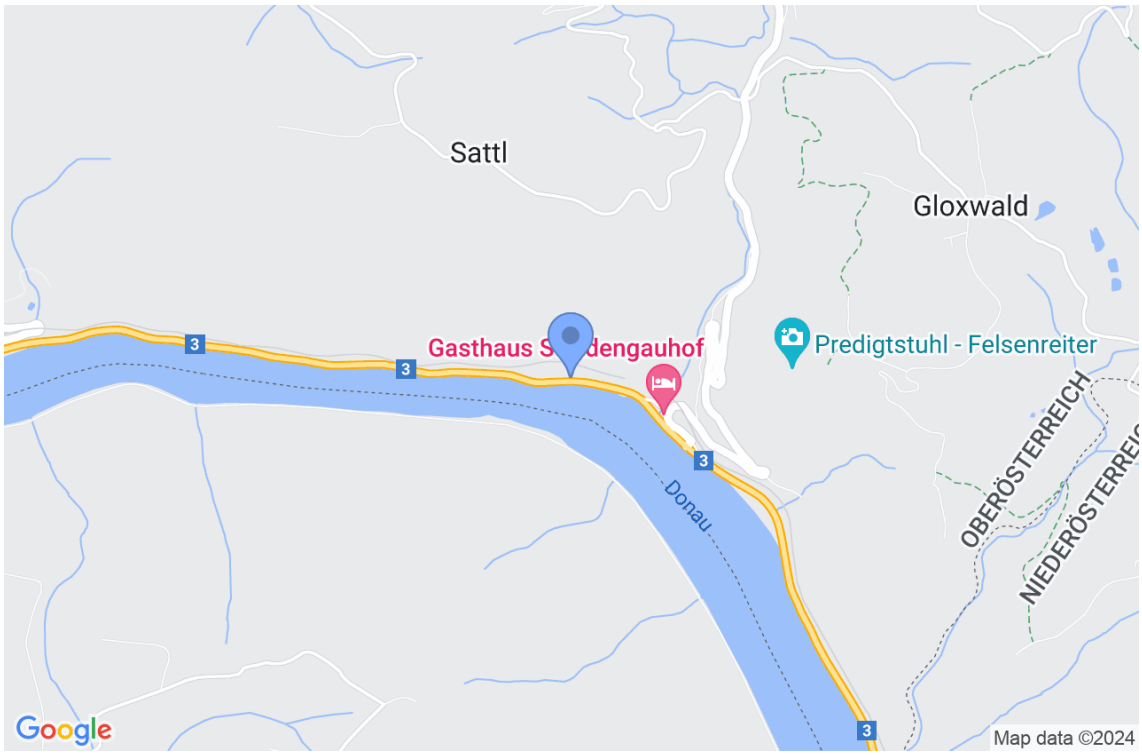
Zusätze

- **E-Raffstore** 12 000,00 €
- **Balkon** 17 300,00 €

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 GmbH
Herr Tim Pfatschbacher

tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

01 Visualisierung

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher

tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65

BOSS Immobilien GmbH
Herr Tim Pfatschbacher

tp@bossimmobilien.at
www.bossimmobilien.at

Tel. +43 7229 66 33 6 10
Mob. +43 699 16 63 36 65