

Bergpanorama | Gartenwohnung | belagsfertig

4560 Kirchdorf an der Krems, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2878



Wohnfläche ca.: **111 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **432.200 EUR**



Bergpanorama | Gartenwohnung | belagsfertig

Objekt ID	2878
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Doktor Wayand-Ring 38 (Kirchdorfer Teich) 4560 Kirchdorf an der Krems Oberösterreich
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	1
Wohnfläche ca.	111 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	31. Juli 2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Fertigbauweise, Gartennutzung, Holzbauweise, Neubau, Offene Küche, Separates WC
Erschließungskosten	34.381,20 EUR
Kaufpreis	432.200 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

> Kirchdorf a. d. Krems | Gartenwohnung | Kaufen <

Lassen Sie sich begeistern von dieser Gartenwohnungen in zentraler Ruhelage und Ausblick auf die Kremsmauer.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und durch die südliche Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag die Sonne.

Der Wohnraum ist offen gehalten und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine große U-förmige Küche inkl. Bar kann hier untergebraucht werden.

Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und den angrenzenden Garten. Swimmingpool, Hochbeete, Blumenmeer, Kräuterspirale,... Gestalten Sie diesen zu Ihrer Wohlfühloase.

Im nördlichen Schlafzimmer bleibt es auch im Sommer angenehm kühl.

Zwei weitere Räume können je nach Bedarf genutzt werden.

Das großzügige Bad bietet ausreichend Platz für eine moderne ebenerdige Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und eine Toilette.

Im Technikraum ist der Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

Das Haus wird in energieeffizienter und ökologischer Holz-Riegel-Bauweise errichtet. Der Baustoff Holz erfreut sich, aufgrund seiner Nachhaltigkeit, seiner kosteneffizienten Bauweise und natürlich auch wegen des besonderen Raumklimas, immer größerer Beliebtheit! Die hauseigene Wärmepumpe sorgt für geringe Heizkosten.

Die Wohnung kann belags- oder auch schlüsselfertig übergeben werden.

Lage

Das Grundstück grenzt direkt an ein tiefer liegendes Gemeindegrundstück mit einem kleinen Bachlauf! Trotz dieser Ruhelage bietet die Stadtgemeinde Kirchdorf/Krems die Annehmlichkeiten einer Stadt mit perfekter Infrastruktur. Das Ortszentrum, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und auch der Bahnhof sind fußläufig erreichbar!

Zusätze inkludiert:

Nutzwertgutachten

Geometer

Bodengutachten

Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG

Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG

Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR



Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG
Wasserschutzrohr bis GG
Auflage Bodengutachten (Tieferführungen)

Kaufnebenkosten:

Stromanschluss ca. 2.500,00 €
Kanalanschluss ca. 2.500,00 €
Wasseranschluss ca. 2.500,00 €
Verkehrsflächenbeitrag ca. 3.500,00 €
*Grunderwerbsteuer 3,5%
*Grundbuchsgebühr 1,1 %
Vertragserrichtung pauschal 3.500,00 €

Zusätze optional

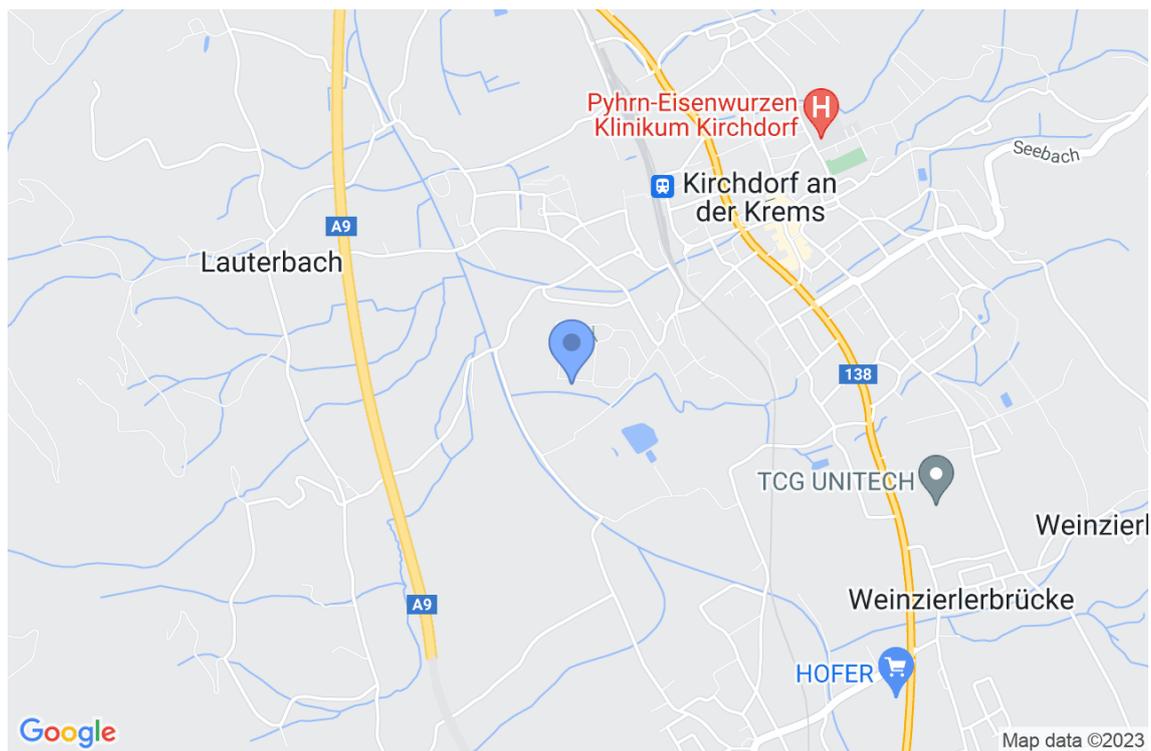
Randleistensteine und Kies 3.120,00 €
Eingangspodest ROH 1.000,00 €
Belag für Eingangspodest 1.200,00 €
25 m² Rohterrasse 4.000,00 €
25 m² Belag für Rohterrasse 5.750,00 €
35 m² Rasengittersteine für Parkfläche und Weg 8.050,00 €
Mülltonnenbox inkl. Fundament 2.000,00 €
Schuttcontainer 1.800,00 €
E-Raffstore 8.000,00 €
Ca. 61 lfm. Stabgitterzaun mit Einzelfundamenten 7.500,00 €

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 Titelbild

Bergpanorama
 Lassen Sie sich begeistern von dieser Gartenwohnungen
 in zentraler Ruhelage und Ausblick auf die Kremsmauer.

energieeffizient



Außenansicht



Gartenansicht



Penthouse

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
Ihre individuelle Lösung!

Jetzt clever finanzieren!





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

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [📘](#) [📺](#)

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

