

**Geförderte 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia in  
Haibach i. M. zu verkaufen!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22190**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4203 Altenberg bei Linz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Wohnfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	144.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit südlich ausgerichteter Loggia und Tiefgaragenparkplatz in Haibach i. M. zu verkaufen!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62,57m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoß eines Wohnhauses, lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt zur ca. 7,84m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Loggia, welche sich perfekt zum Entspannen im Freien eignet.

Die stilvolle und hochwertig ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernen Komfort sowie funktionale Eleganz für Ihr neues Zuhause.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie das geräumige Schlafzimmer, das Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken und ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inkl. Duschwand, einem Waschtisch inkl. Spiegelschrank sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Eiche-Parkettboden. Alle weiteren Räumlichkeiten überzeugen mit modernen Feinsteinzeug-Fliesen.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) sind bereits Leerverrohrungen für einen nachträglichen Sonnenschutz vorhanden.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung rundet das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Pellets-Heizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich inkl. Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte ca. 5,57m<sup>2</sup> große Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch- und Trockenraum sowie begrünte Außenflächen samt Kinderspielplatz, für alle BewohnerInnen zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich zudem ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, welcher bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage befindet sich unmittelbar vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Linz.  
Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich die Gemeinde Altenberg bei Linz mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäusern sowie Ärzten.

KAUFPREIS inkl. Förderdarlehen:  
€ 208.492,82

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 200,07 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 31,88.  
Die monatlichen Kosten für die Tiefgarage betragen derzeit 39,48 € brutto (inkl. Rücklagen und Betriebskosten).

#### KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises (Entfall unter bestimmten Voraussetzungen möglich)
- Vertragserrichtungs- und abwicklungsgebühr
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Kosten für die Finanzierung (Entfall unter bestimmten Voraussetzungen möglich)

Hinweis: Diese Wohnung wurde vom Land Oberösterreich gefördert. Bei Kauf der Wohnung mit Übernahme des Darlehens sind bestimmte Voraussetzungen zu beachten - nähere Details gerne auf Anfrage.

Aktuelle, monatliche Vorschreibung für das Landesdarlehen: € 75,04 brutto.  
Restdarlehensstand (Februar 2025): € 64.492,82

Beziehbar ab: sofort

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap