

## Bergpanorama | exklusives Penthouse | belagsfertig



01 Titelbild

**Objektnummer: 2877**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Doktor Wayand-Ring 38
<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	480.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336  
H +43 650 8108088

”

## Bergpanorama

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

“



energieeffizient





# 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!



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !

# Objektbeschreibung

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

Lassen Sie sich begeistern von diesem exklusiven Penthouse 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.

Das absolute Highlight ist aber die großflächige Dachterrasse mit 109 m<sup>2</sup>, die perfekt nach Süden ausgerichtet ist und Ihnen unvergessliche Sonnenstunden bieten wird!

Im nördlichen Schlafzimmer bleibt es auch im Sommer angenehm kühl.

Zwei weitere Räume können je nach Bedarf genutzt werden.

Zwei Badezimmer machen den Wohnkomfort komplett.

Im Technikraum ist der Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

Die Fläche des Vorgartens beträgt inkl. der Stellflächen 55 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist nur über einen privaten Treppenbereich von außen begehbar.

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	2.000,00 €
Eingangspodest ROH	1.500,00 €
Belag für Eingangspodest	2.000,00 €
40 m <sup>2</sup> Rasengittersteine für Parkfläche	14.500,00 €
Mülltonnenbox inkl. Fundament	2.000,00 €
Schuttcontainer	1.800,00 €
E-Raffstore	15.000,00 €

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <775m

Apotheke <975m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.100m

Kindergarten <4.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <9.975m

### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <975m

Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <775m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <3.425m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap