

**Exklusives Penthouse mit Sonnenterrasse |
Gartenwohnung mit Ausblick auf die Kremsermauer |
belagsfertig**



01 Titelbild

Objektnummer: 2877

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor Wayand-Ring 38
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	523.200,00 €
Provisionsangabe:	

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.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieser Neubau steht Ihnen sofort belagsfertig zur Verfügung. Auf Wunsch übernehmen wir gerne die komplette Ausführung für eine schlüsselfertige Übergabe, bei der Ihre individuellen Wünsche umgesetzt werden.

Der Wohnraum ist offen gehalten und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das absolute Highlight ist aber die großflächige Dachterrasse mit 109 m², 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 m². 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)

Randleistensteine und Kies
Eingangspodest ROH
Belag für Eingangspodest
40 m² Rasengittersteine für Parkfläche und Weg
Mülltonnenbox inkl. Fundament
Schuttcontainer

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

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