

# Wellenrauschen und Wohnkomfort: Ihr idyllisches Zuhause am Wasser



**Objektnummer: 2896**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Sarmingstein 3
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4382 Sarmingstein
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





**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 eine **individuelle Lösung!**

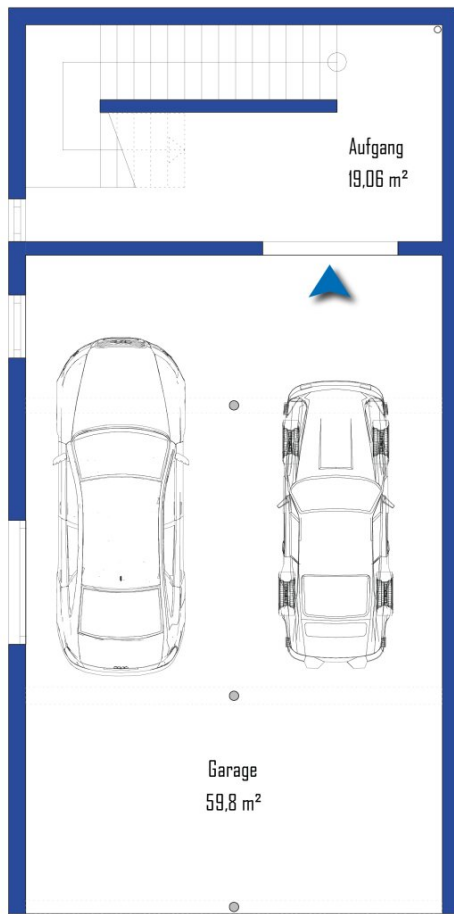
**Jetzt clever finanzieren!**

**BELLEVUE**  
Best Property Award 2024

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



 118 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 4 Zimmer	 18 m <sup>2</sup> Terrasse
---	--	--

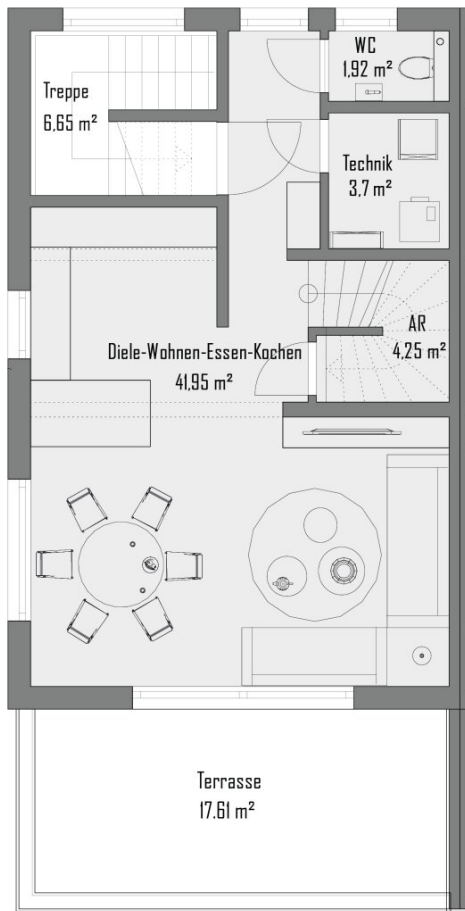
### Top 3

Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein



OG  
EG  
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



### Top 3

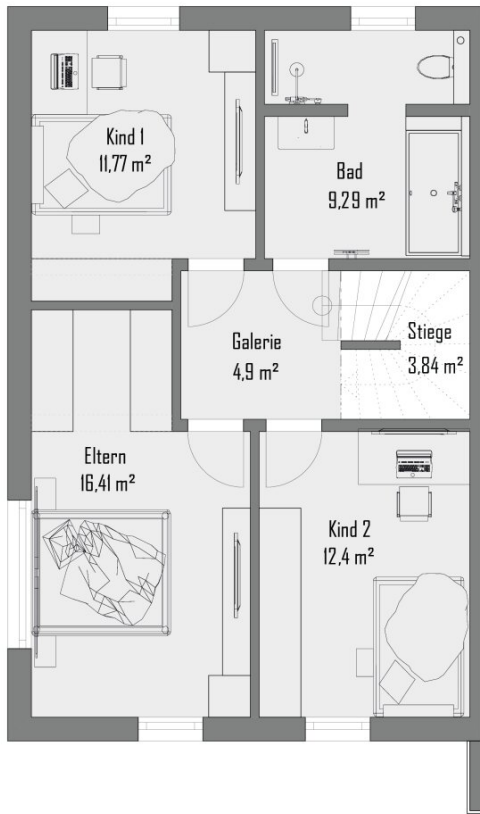
Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein



OG  
EG  
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.




f o @ BOSSimmobilien



OG  
EG  
KG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 118 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 4 Zimmer	 18 m <sup>2</sup> Terrasse
---	--	--

### Top 3 Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

   BOSSimmobilien

# 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 m<sup>2</sup> 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.

**Beim letzten Unwetter ist diese Gebiet nicht überflutet worden.**

## 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:**

• <b>Stromanschluss</b>	ca. 4 000,00 €
• <b>Kanalanschluss</b>	ca. 4 000,00 €
• <b>Wasser</b>	ca. 4 000,00 €
• <b>Verkehrsflächenbeitrag</b>	ca. 2 700,00 €
• <b>*Grunderwerbsteuer 3,5%</b>	
• <b>*Grundbuchsgebühr 1,1 %</b>	
• <b>Vertragserrichtung</b>	4 000,00 €
• <b>Nutzwertgutachten</b>	800,00 €
• <b>Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG</b>	500,00 €
• <b>Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG</b>	1 500,00 €
• <b>Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR</b>	3 000,00 €
• <b>Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen bis GG</b>	3 000,00 €
• <b>Wasserschutzrohr bis GG</b>	1 000,00 €
• <b>Geometer</b>	1 000,00 €
• <b>Baugrundgutachten</b>	1 200,00 €

#### **Zusätze**

• <b>E-Raffstore</b>	11 500,00 €
• <b>Balkon</b>	17 400,00 €

**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 <4.600m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.700m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.525m

Bäckerei <3.650m

**Sonstige**

Bank <4.550m

Geldautomat <4.550m

Post <3.525m

Polizei <6.625m

**Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap