

## Ottensheim - Donaublick - nur mehr 2 Einheiten frei



Balkon mit Donaublick

**Objektnummer: 3828\_382**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4100 Ottensheim
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	13,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	435.605,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Panholzer

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen

H +43 650 54 11 309

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG Hier entsteht etwas Neues in Ottensheim. Die Wohnungssuche hat ein Ende. Der Donaublick und generell die Nähe zum Wasser bringen Urlaubsgefühl. Bezugfertig bereits im Dez. 2024 NUR MEHR 3 WOHNUNGEN VERFÜGBAR: Top 11, 1. OG: ca. 78 m<sup>2</sup> WNF, Balkon ca. 15 m<sup>2</sup>, Preis inkl. TG Platz: Euro 435.605,20 Top 4, EG: ca. 78 m<sup>2</sup> WNF, Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup>, Garten ca. 14 m<sup>2</sup>. Preis inkl. TG Platz: Euro 437.015,20 LAGE Linzerstraße Ottensheim, totale Zentrumsnähe mit jeglicher Infrastruktur und toller Anbindung per Bus oder Zug. Die Wohnung im 1. OG hat mit der großzügigen Terrasse und Blick zur Donau einen Wohlfühlfaktor. ENTFERNUNGEN Bahnhof Ottensheim oder Busstation je 800 m Apotheke und Einkaufszentrum ca. 1,5 km Einkaufen in der Linzerstraße bei Nahversorgern 250 m Kindergarten gegenüber Schulen ca. 600 m AUSSTATTUNG mit hochwertigen Materialien wird Sie begeistern \* Wohnraumlüftung \* Raffstore bei allen Fenstern \* Beheizung durch Grundwasserwärmepumpe mit Fussbodenheizung - auch Kühlung möglich \* Badheizkörper für Handtücher \* 3fach Verglasung und Terrassen-Schiebetüren in Kunststoff \* Photovoltaikanlage für die Hausgemeinschaft \* Leerverrohrung für E-Lade-Station beim TG Parkplatz \* Lift und Barrierefreiheit KOSTEN Tiefgaragenplatz wird mit 25.000,- bewertet und ist im Kaufpreis beinhaltet. Für die BK wird ca. Euro 3,-/m<sup>2</sup> angenommen - hier gibt es noch keine Erfahrungswerte Die Abwicklung der Zahlung und Übergabe erfolgt nach dem BTVG im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4): Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr, Kosten für Vertragserrichtung und Notar Die Wohnungen werden direkt vom Bauträger PROVISIONSFREI angeboten ANFRAGEN Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen. Bitte alle Anfragen mit vollständigem Datensatz (voller Name, Tel-Nr., Wohnadresse) an panholzer@remax-joy.at oder auch TEL unter 0650/5411309. Gerne können Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin wahrnehmen WICHTIG zu WISSEN Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Es besteht ein Naheverhältnis. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 32.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.49

energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A++

energieeffizienz: