

**Ruhige, großzügige Eigentumswohnung im Stadtzentrum  
"Provisionsfrei für Käufer"**



1\_Loggia

**Objektnummer: 1651\_4454**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

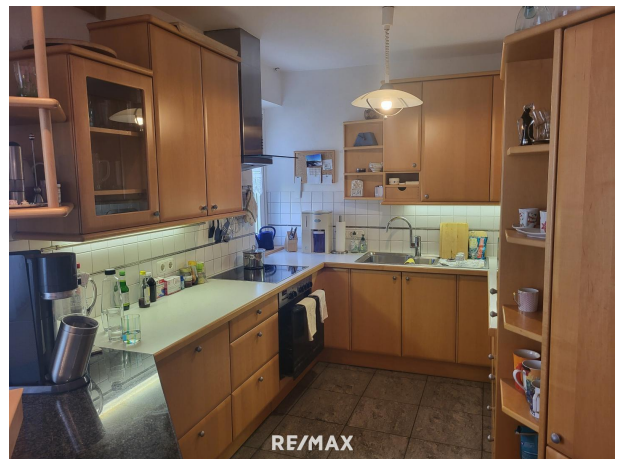
3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



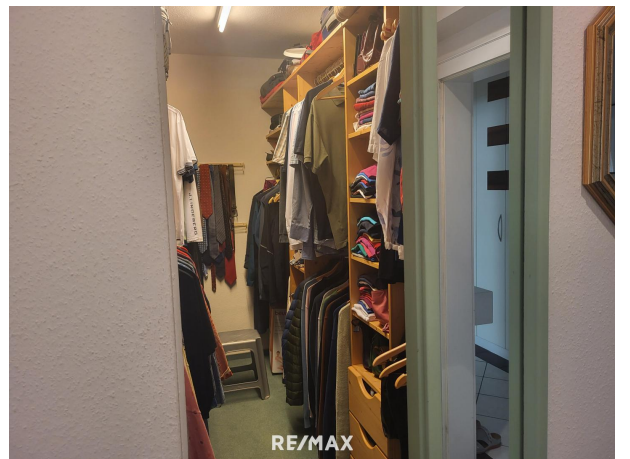
**Walter Lugmayr**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

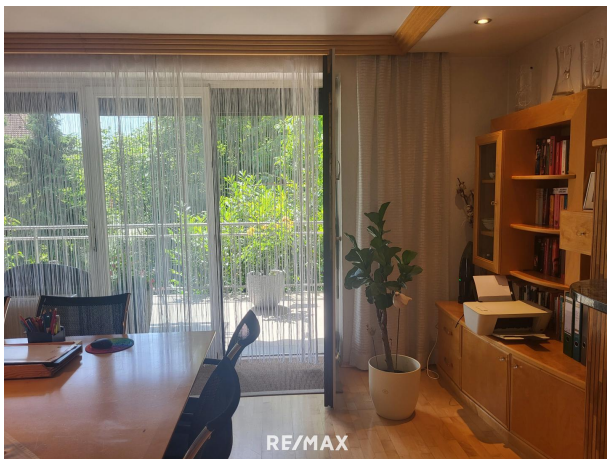






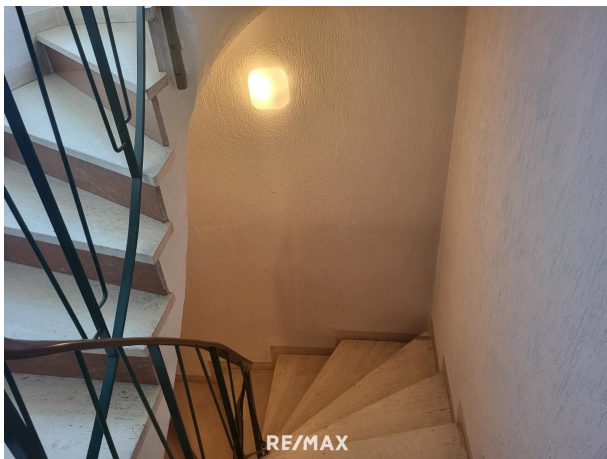


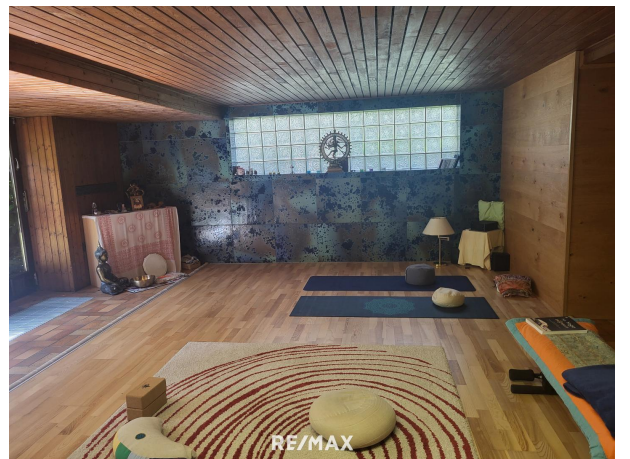
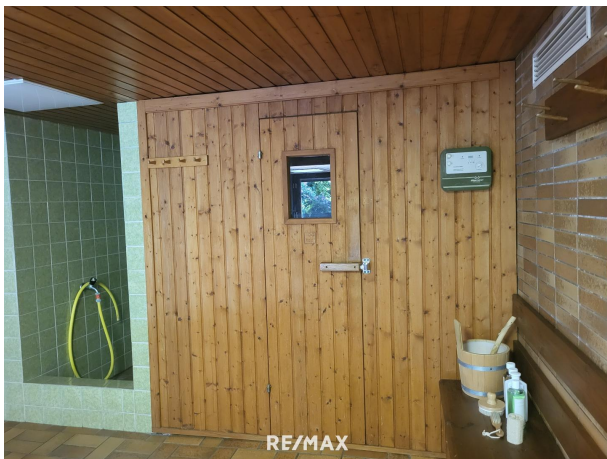


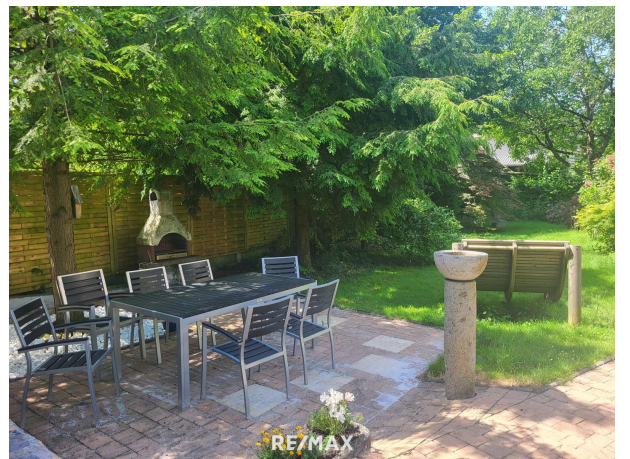
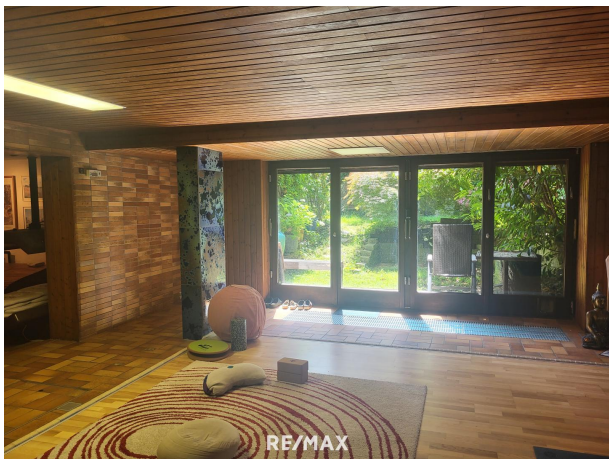


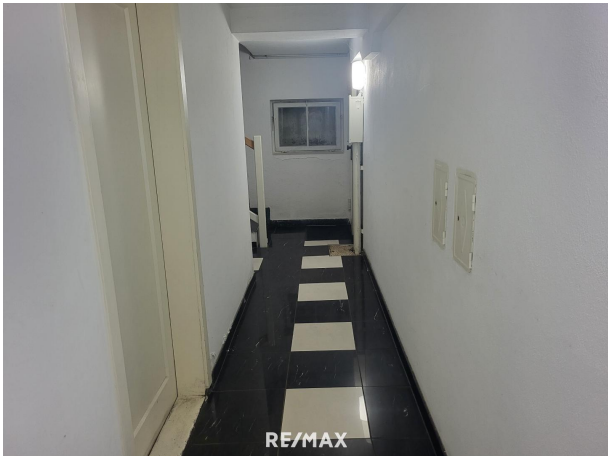


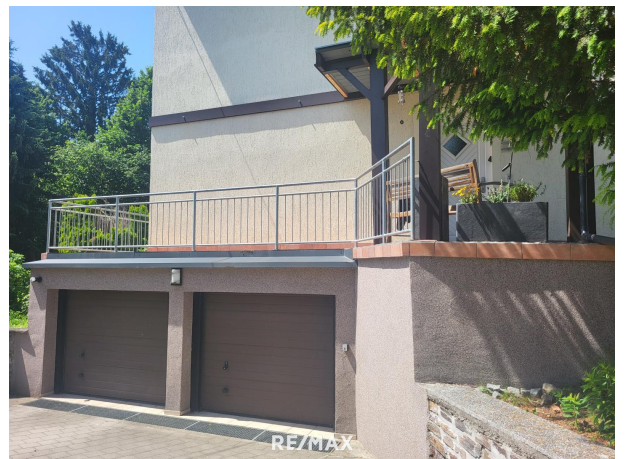


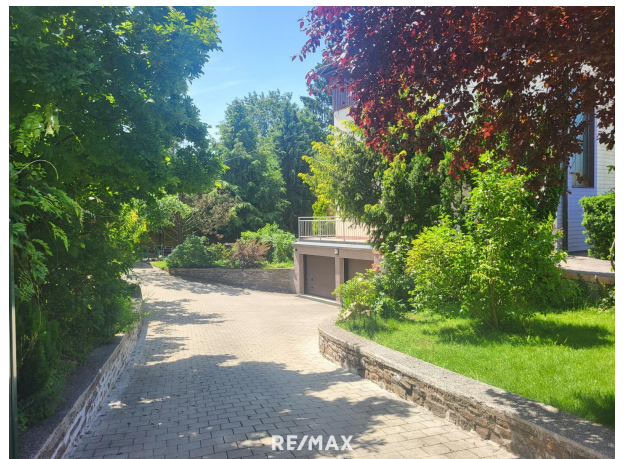


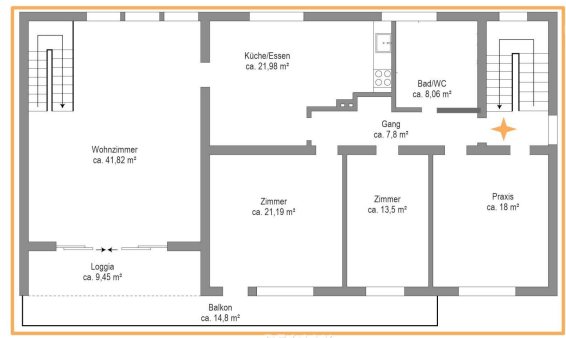






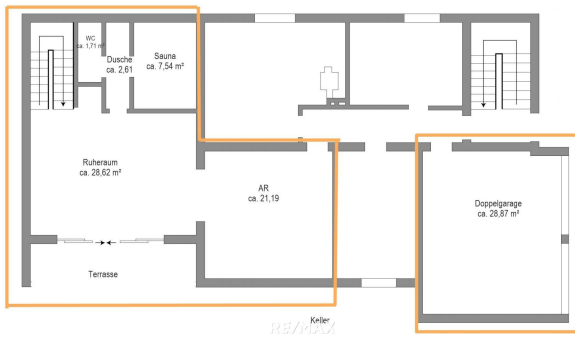
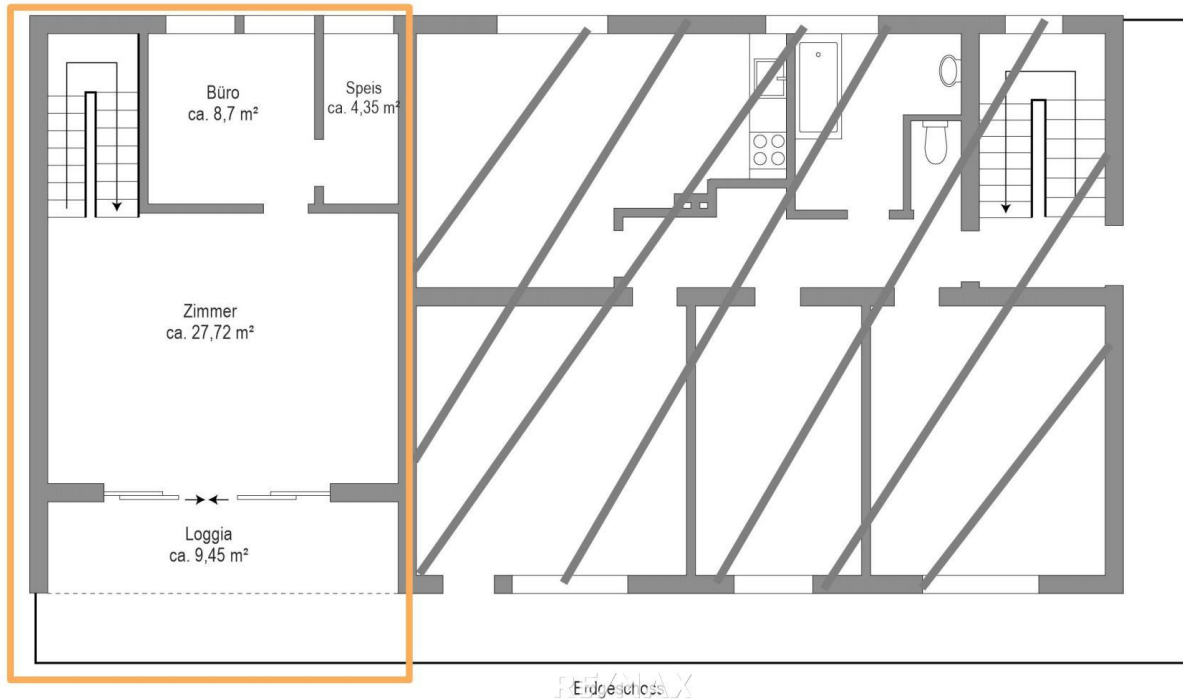






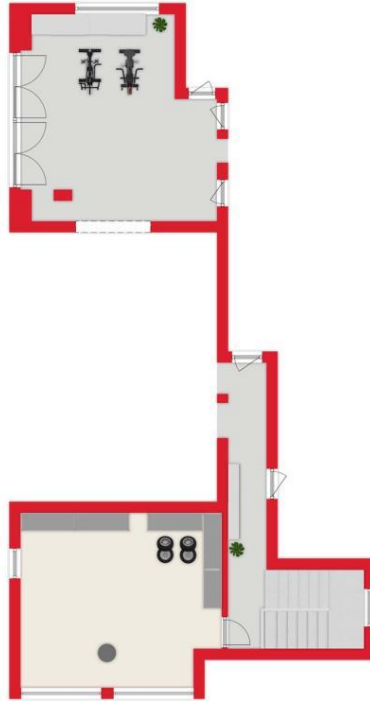
Obgeschoss





RE/MAX

Kostenlos, nicht verbindlich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Die exklusive Wohnung in 5280 Braunau am Inn bietet mit etwa 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Raum für komfortables Wohnen. Dieses außergewöhnliche Domizil erstreckt sich über drei Etagen in einem gepflegten 3-Parteienhaus. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine eigene Doppelgarage, die viel Platz für Fahrzeuge bietet und direkten Zugang zum Haus ermöglicht. Ein elektrisches Einfahrtstor mit Fernbedienung sorgt für zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit. Im 1. Obergeschoss, wo sich der Wohnungseingang befindet, gelangt man über den hellen Vorraum in die voll ausgestattete Küche mit Essbereich, sowie in ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, Kinderzimmer/Büro und ein Schlafzimmer mit Schrankraum. Das großzügige Wohnzimmer, das durch den traditionellen Kachelofen eine behagliche Atmosphäre schafft, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Von hier aus gelangt man direkt auf die geräumige Loggia, die zum Verweilen und Entspannen einlädt, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Die voll möblierte Wohnung besticht durch stilvolles Interieur und hochwertige Möbel, die für angenehmes Ambiente sorgen. Ein Praxisraum mit eigenem Eingang ist ebenfalls auf dieser Etage. Das Erdgeschoss beherbergt weitere Rückzugsorte der Wohnung. Hier befinden sich ein Zimmer mit Loggia, eine Waschküche und ein Abstellraum, der ausreichend Stauraum bietet. Die Loggia in diesem Bereich bietet zusätzliche Freiflächen, um die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Im Kellergeschoss befindet sich ein kleiner, aber feiner Wellnessbereich, der zur Entspannung und Erholung einlädt. Hier stehen eine Sauna und eine Dusche sowie ein großer Ruheraum zur Verfügung, die nach einem anstrengenden Tag für wohltuende Erholung sorgen. Weiters gelangen Sie von dort aus zu Ihrer eigenen Terrasse mitten im Grünen. Hier könnten Sie auch das Schwimmbaden wieder aktivieren, welches vor einigen Jahren professionell stillgelegt wurde. Im Kellergeschoss befindet sich auch der Zugang zur Doppelgarage und den Heizraum. Der eigene kleine Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Mit seinem Altbaumbestand und einer gemeinschaftlich benutzbaren gemütlichen Grillecke bietet er eine idyllische Oase der Ruhe inmitten der Stadt. Hier können die Bewohner des Hauses entspannte Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen. Trotz der ruhigen Lage befindet sich die Wohnung zentral in Braunau, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen sind. Diese Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht die Wohnung zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig. Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten! Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter

karriere@remax-innova.at. Weitere Infos in unseren News:

<https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>Angaben

gemäß gese

tzlichem

Erfordernis:

He 90.

izw1 k

är W

meh/(

be m<sup>2</sup>

dara)

f:

KlaC

ss

e

He

izw

är

me

be

dar

f:

Fa 1.7

kto9

r G

es

am

ten

erg

iee

ffiz

ien

z:

KlaD

ss

e F

akt

or

Ge

sa

mt

en

erg

iee

ffiz  
ien  
z:

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Walter Lugmayr unter 0676 40 111 66 sehr gerne zur Verfügung.