

## Modernes Wohnkonzept trifft auf ländliche Lebensqualität



Licht. Raum. Natur

**Objektnummer: 1616\_2706**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4541 Adlwang
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	258.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Graßegger**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems









## Objektbeschreibung

Aus Zwei mach Eins – Großzügige Eigentumswohnung mit Wohlfühlfaktor in Adlwang - sichern Sie sich diese besondere Gelegenheit – für heute und die Zukunft.

Mit den all-in99 Wohnanlagen ...

wird leistbarer Wohnraum geschaffen; zentrale Grundlage ist der 99-jährige Grundstückspacht auf Baurechtsbasis; Konzept mit seinen drei Bausteinen – Baurecht, Massivholz, Systemplanung – bietet eine innovative Antwort auf steigende Grundstückspreise; macht die Projekte für Investoren, Mieter, Eigennutzer und Kommunen wirtschaftlich wie steuerlich attraktiv; mit dem Konzept „all-in99“ verbindet man modernes Wohnkonzept, ökologische Holzbauweise, hochwertige Ausstattung;

Lage ...

im oberösterreichischen Traunviertel; Kurbezirksgemeinde Adlwang mit rund 2161 Einwohnern; günstige Lage im Städtedreieck Wels, Linz und Steyr; sehr gute Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten; Adlwang ältester Wallfahrtsort Oberösterreichs; großes Kirtagstreiben an drei Wochenenden im Oktober, das „Goldene Samstagnächte“ genannt wird; Hauptsehenswürdigkeiten sind die Kirche in der Ortsmitte und der Heilige Brunnen; mit dem Themenweg „Hallerwald“ erschließt sich der Blick in die Nationalparkregion „Kalkalpen“; Adlwang ist als „familienfreundliche Gemeinde“ zertifiziert; lebenswerte Umgebung mit hervorragender Infrastruktur;

Wohnung ...

rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss; barrierefrei; Wohnen, Kochen und Essen verschmelzen in einem Raum; weitere 4 vielseitig nutzbare Zimmer (z.B. Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice); Badezimmer modern gestaltet mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss; separates WC; praktischer Abstellraum, pflegeleichter Vinyl-Designboden sorgt für modernes Wohnambiente; voll ausgestattete, zeitlose Einbauküche inkl. Elektrogeräte;

Sonstiges ...

2 Freistellplätze; 2 Carport-Stellplätze können erworben werden; eigener Geräteabstellraum am Carport; nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaikanlage am Dach;

Für Investoren in all-in99 Wohnungen ...

ergibt sich ein weiterer Vorteil: „Der Baurechtszins kann als Aufwand abgeschrieben werden – ähnlich wie die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung,“ Das gilt jedoch nur für Kapitalanleger, die ihre Wohnung vermieten. Durch den Baurechtszins wird der Grundkaufpreis „scheibchenweise“ auf einige Jahrzehnte verteilt bezahlt. Dazu kommt noch der Wegfall von Finanzierungskosten, außerdem wird kein Gewinnaufschlag auf das Grundstück gemacht. Somit können auch Personen, die über nicht so viel Kapital verfügen, Wohnungseigentum erwerben bzw. die Mietkosten fallen für den Mieter niedriger aus.

## HAUSVERWALTUNG ...

standardgemäÙe Reinigung von Haus und Grundstück wird von der Hausverwaltung organisiert; inklusive Reinigung, Betriebskostenverrechnung und allgemeiner Service; Firma Silver-Living Management GmbH, FN 280782 s, Neusiedler Straße 13/2, 2340 Mödling;

Ob als Eigenheim oder zur Vorsorge – mit dieser Immobilie investieren Sie in nachhaltige Wohnqualität an einem Ort zum Wohlfühlen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 35.2 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: B  
Energieeffizienzfaktor: 0.78  
Klasse: A  
Energieeffizienzfaktor:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !  
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.