

## 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss - Top 4



7.4 Außenansicht

**Objektnummer: 00040055550004**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5280 Braunau am Inn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025/2026                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,05 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,61                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 355.119,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 192,74 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 77,03 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Hattinger

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8141 8096

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





## TOP 4 - mit Loggia - OG

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Kochen / Essen / Wohnen | 28,16 m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 10,34 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                | 13,04 m <sup>2</sup> |
| AR                      | 2,64 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 7,51 m <sup>2</sup>  |
| WC                      | 3,78 m <sup>2</sup>  |
| Kind                    | 9,53 m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche gesamt 72,05 m<sup>2</sup>**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Loggia        | 9,88 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatz    | 13,00 m <sup>2</sup> |
| Garagenabteil | 3,70 m <sup>2</sup>  |



## Objektbeschreibung

In sehr guter Lage von Braunau am Inn entstehen 7 Eigentumswohnungen.

Der Baubeginn ist geplant für Herbst 2025 und Fertigstellung der Wohnanlage bzw. der geplante Bezugstermin ca. April 2027.

Raumaufteilung für Top 4: Flur, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Koch- Wohn- Essbereich

Die Wohnung verfügt über eine eigene Loggia mit ca. 9,8m<sup>2</sup>.

Heizung: Fußbodenheizung mittels zentraler Hackschnitzelheizung.

Der Wohnung wird ein Stellplatz zugewiesen für einen Kaufpreis von € 10.000,-

Die Fenster werden aus Kunststoff, 3-fach verglast, eingebaut und verfügen über eine Beschattung.

Elektrische Raffstores auf der Süd- und Westseite und elektrische Rollläden auf Nord- und Ostseite des Gebäudes.

Die detaillierten Ausstattungsmerkmale finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!