

## **Wohnqualität mit Fernblick - Verkauf mit DAVE - Käuferprovisionsfrei!**



Wohnqualität mit Fernblick

**Objektnummer: 3792\_478**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 4652 Fischlham  
**Kaufpreis:** 187.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Wöß**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

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





RE/MAX

# Objektbeschreibung

Wohnqualität mit Fernblick - Verkauf mit DAVE - Käuferprovisionsfrei!

Highlights:

- Schöner Ausblick, ruhige, familiäre Lage
- Sehr gute Anbindung zur Stadt
- Voll aufgeschlossen.
- Widmung: Wohngebiet mit offener Bebauung
- Max. 2 Vollgeschoße
- Grundstücksgröße: ca. 852 m<sup>2</sup> (Grst.Nr. 985/9; 985/23; 985/24, 988/9)
- GFZ: 0,35

Wenn Ihnen eine ruhige, naturnahe Wohnlage wichtig ist, Sie die ländliche Umgebung schätzen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung zur Stadt verzichten möchten – dann ist dieses Grundstück genau das Richtige für Sie.

Fischlham ...

kleiner, familiärer Ort: rund 1.350 Einwohner; Bildung & Betreuung direkt im Ort; ideal für Spaziergänge und Radtouren; das Naturschutzgebiet Fischlhamer Au bietet ursprüngliche Auenlandschaft und eine vielfältige Tierwelt; das historische Wasserschloss Bernau verleiht dem Ort besonderen Charme;

Lage & Infrastruktur:

nur 10 Fahrminuten von Wels entfernt; Kindergarten, Krabbelstube, Volksschule, Gemeindeamt und Gasthaus sind nur einen Steinwurf entfernt und somit leicht zu Fuß zu erreichen; ebenso hat es eine gute Verkehrsanbindung; die nächste Autobahnauffahrt ist die Auffahrt Allhaming auf der A1 (Westautobahn), die in der Nähe liegt und für die Anbindung an das überregionale Straßennetz genutzt werden kann; schnelle Verbindung in Richtung Linz, Wels, Salzburg und Wien.

Grundstück ...

gesamt rund 852m<sup>2</sup>; eben und sonnig; bei Schönwetter mit Fernsicht; ruhiges Wohnen; überwiegend eine landwirtschaftlich und waldwirtschaftlich genutzte Umgebung;

Sonstiges ...

im Kaufpreis sind die bisher angefallenen Infrastrukturkostenbeiträge, Verkehrsflächenbeitrag und Anschlussgebühren von rund 14.300 Euro (z. B. für Wasser und Kanal bis 160m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche) bereits enthalten. Wird ein Gebäude über 160m<sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche errichtet, sind lediglich Ergänzungsgebühren zu bezahlen.

Der Verkauf ...

erfolgt mit DAVE - unserem einzigartigen Online Anbotsverfahren. Voller Überblick und volle

Transparenz, unsere neue Entscheidungshilfe am Weg zu Ihrer Wunschimmobilie. Nähere Informationen zu unserem Anbotsverfahren erhalten Sie im Zuge einer Besichtigung.

Ein Grundstück für Menschen, die das Landleben mit Komfort und Nähe zur Stadt verbinden möchten. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Ausblick – ein idealer Ort, um Ihr persönliches Wohnprojekt zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin.

**Doppelmakler:**

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

**Nebenkosten:**

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

**Haftungserklärung zum Inserat:**

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 freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

**Sonstiges ...**

im Kaufpreis sind die bisher angefallenen Infrastrukturkostenbeiträge bereits enthalten; künftige, im Rahmen des Baulandsicherungsvertrages vorgeschriebene Anschlussgebühren (z. B. für Wasser und Kanal) sind von den Käufern zu tragen;