

**PROVISIONSFREI - Moderne Neubau 3-Zimmer-Wohnung  
mit Loggia und TG-Platz in Reichenau i. M. zu verkaufen!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/16354**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4204 Reichenau im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	275.762,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,17 €
<b>USt.:</b>	20,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



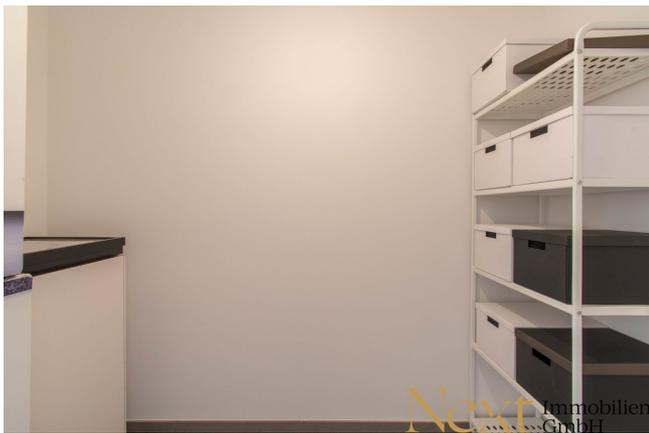
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80











## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI! Neubau-Wohnung in Ruhelage samt Loggia und zwei Parkplätzen in Reichenau i. M. zu verkaufen!

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88,18m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoß eines Wohnhauses, welches 2021 errichtet wurde, lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei mittels Lift zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur riesigen ca. 14,05m<sup>2</sup> südlich ausgerichteten Loggia überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung und ausreichend Platz für Ihre Einrichtung.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie die beiden geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, das Badezimmer und die separate Toilette mit Handwaschbecken sind vom Vorraum aus begehbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, elektrischen Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Abstellraum direkt angrenzend zur Wohnküche.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Eiche-Parkettboden sowie alle anderen Räume über Feinsteinzeug-Fliesen.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden bereits elektrische Raffstores angebracht.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung rundet das Angebot ab.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Bio-Nahwärme beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte ca. 5,84m<sup>2</sup> große, eigens zugeteilte Kellerabteil, welches ausreichend Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner zugänglich.

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, welcher noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu € 12.000,00 mit anzukaufen ist ebenso wie ein Carport-Abstellplatz zu € 8.000,00.

Auf Wunsch kann eine Wallbox für E-Mobilität angebracht werden.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Linz.

Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich Bad Leonfelden mit diversen Einkaufs- sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen etc.

Freistadt ist binnen 15 Minuten erreichbar.

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 275.762,00

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 230,10 inkl. USt und die Rücklage auf monatl. € 39,24.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: € 3.800,00 inkl. USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen
- Mitgliedschaft LEBENSÄRÄUME iHv einmalig € 210,- je Käufer

Beziehbar ab: sofort

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)