Freiluftbühne | belagsfertige Doppelhaushälfte zum Selbstgestalten

01 Titelbild

Objektnummer: 2903

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Forchtenau 44
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4971 Aurolzmünster
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	378.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66336
H +43 650 8108088

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

B

Freiluftbühne

Genießen Sie den herrlichen Blick ins Grüne und Ihre Freizeit im eigenen Garten.

energieeffizient

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Finanzierung leicht gemacht!
Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher gut beraten. Wir finden Ihre individuelle Lösung!
Jetzt clever finanzieren!

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

Objektbeschreibung

> Utzenaich | Haus | Kaufen <
Doppelhaushälfte in Ruhelage mit ansprechendem Garten in der Gemeinde Aurolzmünster!
Diese einladende Immobilie vereint Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.
Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 118 m² und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.
Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

Lage
Trotz der ländlichen Lage befinden sich im Umkreis von 3 km Geschäfte für den täglichen Bedarf. Nur 7 Kilometer sind es nach Ried im Innkreis, mit seiner guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Gastronomiebetriebe, sowie eine sehr gute Gesundheitsversorgung ist hier gegeben.

Kaufnebenkosten:

- **Wasseranschluss** ca. 4.000,00 €
- **Stromanschluss** ca. 5.900,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 1.700,00 €

- ***Grunderwerbsteuer** 3,5%
- ***Grundbuchsgebühr** 1,1 %
- **Nutzwertgutachen** 800,00 €
- **Vertragserrichtung** ca. 4.000,00 €

Zusatzkosten:

- **E-Raffstore** ca. 10.000,00 €
- **Eingangsüberdachung** ca. 4.500,00 €

Finanzierung leicht gemacht!
Aufgrund der aktuellen Situation gestaltet sich die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie als schwierig?
Gemeinsam mit unseren Finanzexperten suchen wir eine **individuelle Lösung**, optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Lassen Sie sich gerne bei einem Beratungsgespräch überzeugen.
Jetzt informieren

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.100m
Apotheke <5.475m
Klinik <6.625m
Krankenhaus <6.425m

Kinder & Schulen
Schule <3.700m
Kindergarten <2.825m
Höhere Schule <7.100m

Nahversorgung
Supermarkt <1.925m
Bäckerei <3.600m
Einkaufszentrum <6.600m

Sonstige
Bank <3.600m
Geldautomat <3.600m
Post <1.675m
Polizei <1.400m

Verkehr
Bus <300m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.175m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap