

Wohlfühlwohnung mit Charme – ruhige Lage nahe der Donau



Objektnummer: 8041/61

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4332 Au an der Donau
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	116,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,90
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

T +43 664 887 46 814







Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Wohnung in Au an der Donau lädt zum Ankommen und Wohlfühlen ein.

Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, angenehmem Wohngefühl und der naturnahen Umgebung bietet sie ein behagliches Zuhause für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und einen entspannten Lebensstil schätzen.

Ob als stilvolle Erstwohnung, Rückzugsort für Genießer oder als ruhige Alternative zum hektischen Stadtleben – hier erwartet Sie Wohnqualität mit Charakter.

Hinweis: Die Wohnung ist mit einer Garage verbunden. Diese Garage ist jedoch nicht Gegenstand des Verkaufs und verbleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers.

Raumaufteilung

Wohnfläche: ca. 96,90 m²

Etage: Erdgeschoß (nicht barrierefrei)

- Vorraum
- Küche - Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Gang

Ausstattung & Highlights

- Pellets-Zentralheizung mit moderner Regelung

- Ruhige, naturnahe Wohnlage
- PKW Abstellplatz

Lage & Umgebung

Natur & Freizeit:

Die Wohnung befindet sich in der charmanten Ortschaft Au an der Donau, eingebettet zwischen Donauauen und sanfter Hügellandschaft. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder ruhigen Stunden in der Natur ein.

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegene Bezirksstadt Perg ist in wenigen Minuten erreichbar, auch die Verbindung nach Enns und Linz ist ausgezeichnet. Die Autobahnanschlüsse zur A1 und A7 sowie Busverbindungen bieten eine gute Erreichbarkeit für Pendler.

Nahversorgung & Infrastruktur:

Im Ort und in den umliegenden Gemeinden befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls im Umkreis gut erreichbar.

Lebensqualität:

Au an der Donau steht für ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Anbindung – perfekt für alle, die der Stadt entfliehen möchten, ohne auf Komfort zu verzichten.

Nebenkosten & Vertragsabwicklung

- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt = 3,6 % inkl. USt
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Vertragserrichtung: ca. 1–3 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen
- Treuhandabwicklung: über Notariat oder Rechtsanwalt (nach Vereinbarung)

Energieausweis

Heizwärmebedarf (HWB): 133,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,94

Energieklasse: D

Der Energieausweis wurde am 18.06.2024 erstellt und ist 10 Jahre gültig. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Pelletsanlage.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig recherchiert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap