

COZY HOME EIGENTUMSWOHNUNG IN DÖRNBACH/WILHERING



Objektnummer: 5753/516647962

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4073 Dörnbach
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,14 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	171,12 €
Heizkosten:	131,00 €
Sonstige Kosten:	91,80 €

Ihr Ansprechpartner

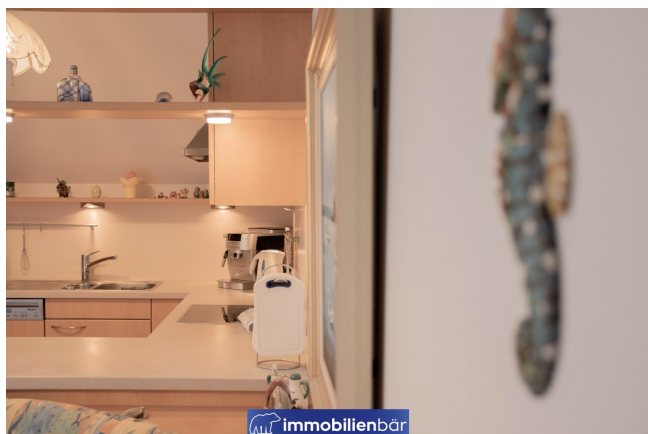


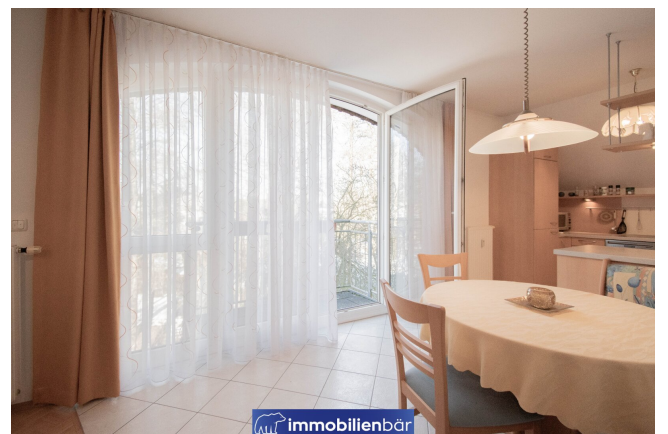
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

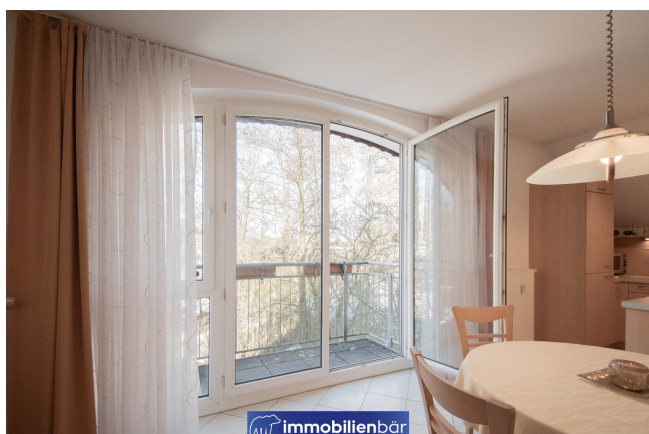
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

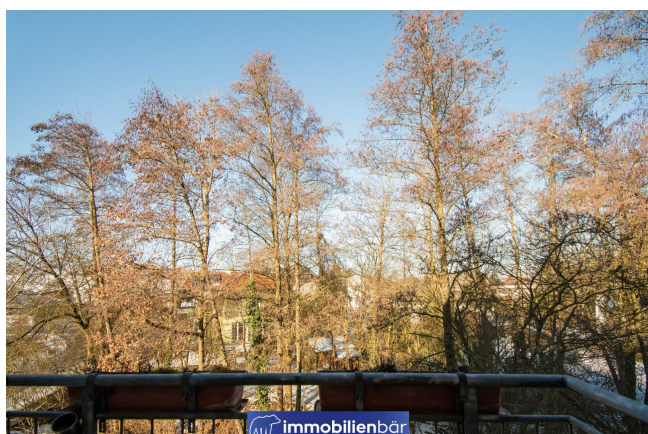
H ?+43 660 1077697?

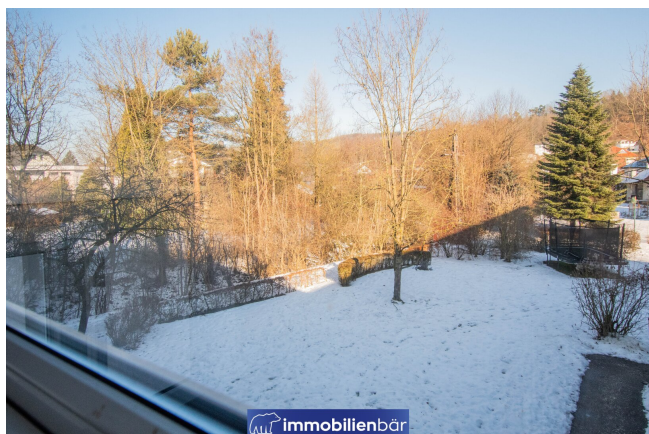


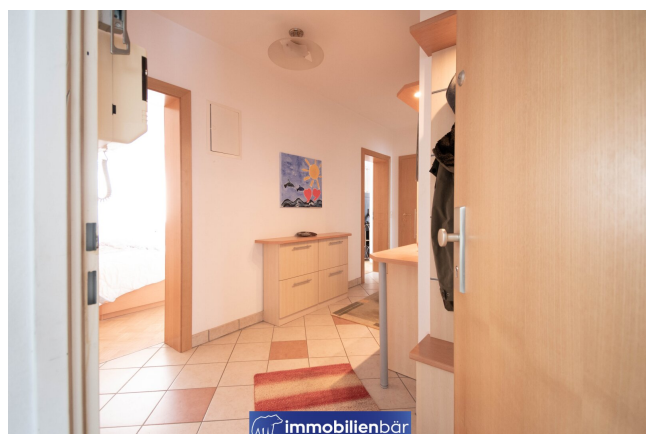
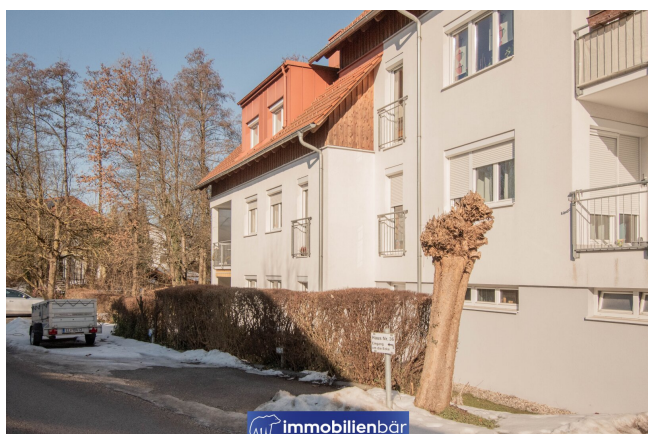




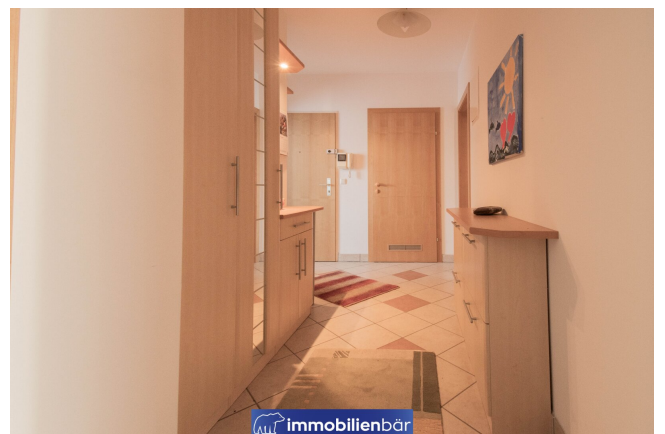
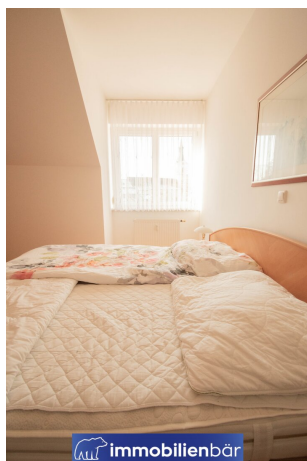


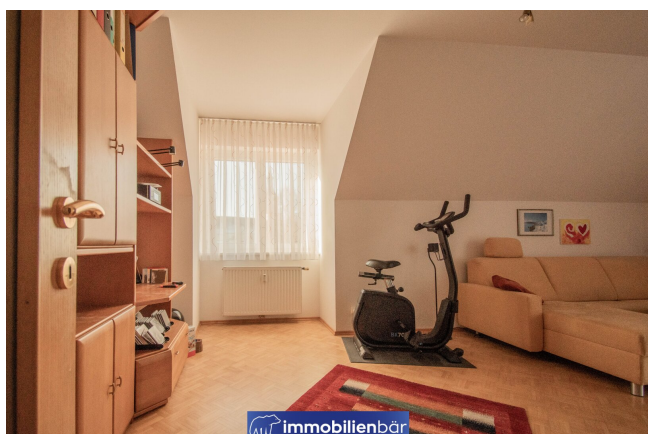




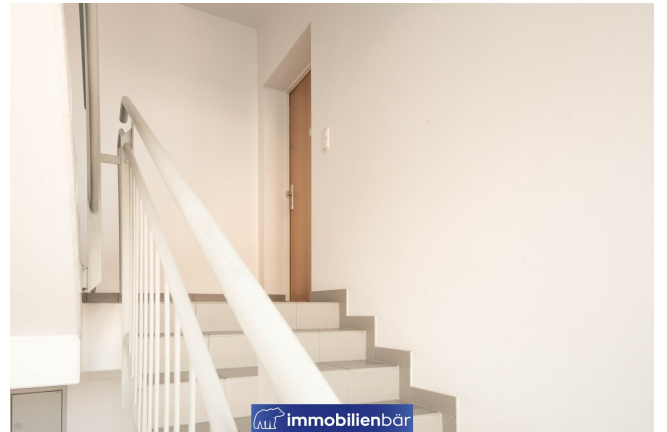














immobilienbär


immobilienbär

Objektbeschreibung

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung vereint angenehme Wohnatmosphäre, durchdachte Raumaufteilung und einen schönen Grünblick – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Die Wohnung wurde 2002 errichtet und befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet mit ca. 84,81 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Auch für die Vermietung bietet sich diese Wohnung optimal an.

Der offene und großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinen großen Fensterflächen ein helles, freundliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Tischlerküche, ausgestattet mit Markengeräten, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und sowohl funktional als auch optisch überzeugt – ideal für genussvolle Kochabende und geselliges Beisammensein.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Badezimmer mit Fenster sorgt für Tageslicht und Komfort und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung.

Der Balkon mit Grünblick lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne – perfekt für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende.

Highlights:

- Sehr gepflegt (Baujahr 2002)
- Helle Räume
- Praktische Raumaufteilung
- Hochwertige Tischlereinbauküche
- 15 Fahrminuten von Linz entfernt
- Tiefgaragenstellplatz (Aufpreis: € 20.000,-) & Kellerabteil

- Böden: Parkett, Fliesen

Fakten:

Wohnfläche: ca. 84,81 m²

Balkon: ca. 1,34 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 2.Stock (ohne Lift)

Verfügbarkeit: nach Absprache

Heizung: Gas

Gesamtkosten:

Wohnung: € 249.000,-

Tiefgaragenstellplatz: € 20.000,-

Gesamt somit: € 269.000,-

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: € 165,12

Heizkosten: € 131,-

Rücklage: € 91,80

BK-Garage: € 6

Rücklagenstand per 31.12.2025: € 68.556,23 (lt. Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungen geplant)

Die Wohnung im Pfarrhofweg 36 in Dörnbach/Wilhering überzeugt durch eine Lage, die seltene Vorteile vereint: kurze Wege im Alltag und naturnahes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schule, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig oder in kurzer Distanz und sorgen für eine unkomplizierte Organisation des Alltags. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in ca. 15 Minuten, das beliebte Einkaufszentrum Plus City in rund 9 Minuten. Trotz dieser ausgezeichneten Erreichbarkeit genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen.

Umgeben von Natur, Spazierwegen und gewachsenen Wohnstrukturen bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – fernab von Hektik und Durchzugsverkehr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap