

Neubauwohnung im Obergeschoss mit eigenem Garten

(mit direktem Zugang über die Wohnung)



Um sich richtig wohl zu fühlen ist diese Wohnung im Obergeschoss eines Wohnhauses mit nur zwei Mietwohnungen in einer gemütlichen, familienfreundlichen Siedlung genau das Richtige.

Das Gebäude wurde mit 50 cm - Ziegelmauerwerk gänzlich neu errichtet. Eine Raumhöhe von 2,70 m trägt ebenfalls zu einem hochwertigen Wohnklima bei. Die Wohnung ist ab Dezember 2020 bezugsfertig.

Allgemeine Beschreibung:

Die Obergeschosswohnung hat eine Wohnnutzfläche von 116 m² bestehend aus Wohnzimmer /Küche mit Speis, 3 Schlafzimmer, Bad, WC, Diele, Vorraum Stiegenhaus OG, Vorraum Stiegenhaus EG, einen Balkon mit 8 m² und eine eigene Gartenfläche von ca. 230 m² mit direktem Zugang über die Wohnung.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein PKW-Stellplatz im Carport und ein PKW-Stellplatz im Freien sowie ein Abstellraum/Lagerabteil von ca. 7 m² im Lagerraum an das Carport angrenzend.

Die gesamte Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung, betrieben durch eine Luftwärmepumpe, beheizt. Alle Fenster und Terrassentüren sind mit Raffstore mit elektr. Antrieb ausgestattet.

Das Bad, das WC, der Vorraum im Stiegenhaus OG und der Vorraum im Stiegenhaus EG sind verflies, in der restlichen Wohnung wird ein geölter Admonter Eichen-Massivholzparkett verlegt. Eine Einbauküche der Tischlerei Enghuber ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage:

Lohnsburg am Kobernaüßwald - Riederstraße: Eine Neubausiedlung mit jungen Familien, direkt am Ortsrand von Lohnsburg in ruhiger Siedlungslage mit herrlichem Ausblick.

Nahversorger in 800 m Entfernung. Ortszentrum mit Volksschule, Sportplatz, Zahnärztin und Gasthäusern 350 m. Kindergarten 850 m.

Hausarzt Dr. Lomio und Dr. Pumberger in 1 km, Dr. Süss in 2,5 km. Krankenhaus Ried 11 km.

Gute Verkehrsanbindung nach Ried im Innkreis und nach Salzburg.

Energieausweis:

- **HWB** (kwh/m²/Jahr): 45,9
- **HWB Energieklasse:** B
- **f_{GEE}:** 0,69
- **f_{GEE} Energieklasse:** A+

Miete Wohnung:

Hauptmietzins	798,18 EUR
Betriebskosten Akonto dzt.	127,27 EUR
Umsatzsteuer 10%	<u>92,55 EUR</u>
Zwischensumme	1.018,00 EUR
Heizkosten Akonto dzt.	50,00 EUR
PKW-Stellplatz	15,00 EUR
Umsatzsteuer 20%	<u>13,00 EUR</u>
Gesamtbelastung/Monat	1.096,00 EUR

Die Betriebskosten sind vorerst eine Prognose und werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Durch eine sehr hochwertige Bauweise und geringe Hausverwaltungskosten werden die Betriebskosten niedrig gehalten.

Mit dem Ausbau eines Glasfasernetzes in der Riederstraße wird in Kürze begonnen.

Die Kautions beträgt € 4.000,00.

Die Wohnung wird provisionsfrei vermittelt.

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren.



