

Neuwertiges Reihenhauses mit Garten, Terrasse und Garage in Kirchschlag

126 m² • 2014 • Reihenhauses

Haus • 4202 Kirchschlag bei Linz

ObjektNr.: 253

549.000 €



Daten im Überblick

PLZ	4202
Ort	Kirchschlag bei Linz
Wohnfläche	126 m²
Baujahr	2014
Zimmeranzahl	4
Grundfläche	274 m²
Zustand	Neuwertig
Böden	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung, Gasheizung, Luftwärmepumpe, Solar
Verfügbarkeit	Ab sofort
Terrasse	11.58 m²
Garten	44 m²
Verkaufspreis	549.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Garage
- Teilmöbliert
- Einbauküche
- Freiparkplatz

Energiekennzahlen

HWB	46 kWh/(m²·a)
HWB-Klasse	B
fGEE	0,6
fGEE-Klasse	A+
Gesamtenergieeffizienzklasse	B

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Gesamtenergieeffizienzklasse



Beschreibung

Dieses Reihenhhaus aus dem Jahr 2014 empfängt Sie mit 126 m² Wohnfläche, die auf zwei Ebenen klug aufgeteilt sind. Der Zustand ist neuwertig, Im Preis inbegriffen sind die Möbel im Essbereich, in der Küche und im Wohnzimmer sowie Betten, Schränke und Badezimmermöbel.

Im Erdgeschoss führt ein Vorraum mit Garderobe ins Haus. Von dort erreichen Sie das Gäste-WC und die offene Wohnebene. Die Küche mit Einbauküche, Geschirrspüler, Backofen und großem Side-by-Side-Kühlschrank geht in den Essbereich über. Vier Stufen tiefer liegt der Wohnbereich, durch den Niveauwechsel klar abgegrenzt und trotzdem Teil des offenen Raums. Eine bodentiefe Verglasung bringt Tageslicht herein und öffnet sich zur Terrasse mit 11,58 m².

Im Obergeschoss verteilen sich die Schlafräume rund um einen hellen Galerieflur. Dazu kommen ein großes Hauptzimmer, welches als Ankleidezimmer oder als Büro genutzt werden kann, sowie das Hauptbad mit Dusche, Badewanne, WC, breitem Waschtisch und Platz für die Waschmaschine. Die Fenster gehen ins Grüne, vor den Zimmern stehen alte Bäume.

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung mit Gastherme von Vaillant, jeder Raum hat einen eigenen Temperaturregler. Das Warmwasser bereitet eine Solaranlage auf. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für frische Luft, ohne dass Sie Wärme zum Fenster hinauslüften. Das Ergebnis ist ein Niedrigenergiehaus mit Energieklasse B.

Der eigene Garten mit 44 m² schließt direkt an die Terrasse an. Zum Haus gehören eine eigene Garage mit elektrischem Tor und ein zusätzlicher Freiparkplatz, dazu ein großzügiger Abstell- und Technikraum für Fahrräder, Werkzeug und Saisonales.

Lage

Kirchschlag bei Linz liegt auf rund 900 Metern Seehöhe am Rand des Mühlviertels und ist eine der beliebtesten Wohngemeinden im Umland der Landeshauptstadt. Der Ort ist als Luftkurort bekannt,

die Luft ist merklich klarer und im Sommer angenehm kühler als im Tal.

Nach Linz sind es rund 15 Autominuten. Die Anbindung erfolgt über die Leonfeldner Straße, zusätzlich gibt es eine Buslinie in die Stadt.

Kindergarten und Volksschule erreichen Sie in wenigen Gehminuten, ebenso Nahversorgung und Gastronomie im Ortszentrum. Weiterführende Schulen befinden sich in Linz und Urfahr.

Wer gern draußen ist, findet die Naherholung direkt vor der Haustür: Wander- und Laufwege durch Wald und Wiesen, Mountainbike-Strecken und im Winter der Familienskilift im Ort.

Die Meederstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße innerhalb einer überschaubaren Reihenhausanlage. Durchzugsverkehr gibt es keinen, die Nachbarschaft ist ruhig und gewachsen.

Sonstiges

Bauweise und Energie

Baujahr 2014, Niedrigenergiehaus, Energieklasse B. Massivbauweise, dreifach verglaste Fenster.

Haustechnik

Fußbodenheizung mit Gastherme Vaillant, Einzelraumregelung in jedem Zimmer.

Warmwasseraufbereitung über Solar. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im Technikraum.

Ausstattung

Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad, WC und Küche. Einbauküche mit Geräten. Einbauschränke in Vorraum und Ankleide. Elektrischer Garagentorantrieb.

Außenbereich

Eigener Garten mit 44 m², Terrasse mit 11,58 m², beides direkt vom Wohnbereich zugänglich.

Stellplätze

Eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Freiparkplatz, beide gehören fix zum Objekt.

Rechtliches

Das Objekt ist Wohnungseigentum innerhalb einer Reihenhausanlage. Die Verwaltung führt die OÖ Wohnbau.

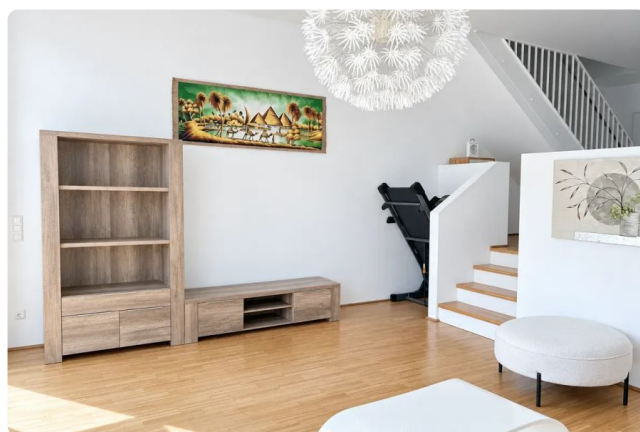
Laufende Kosten

Die monatliche Vorschreibung der OÖ Wohnbau beträgt insgesamt 357,40 Euro und deckt Haus, Garage und KFZ-Stellplatz ab. Davon entfallen 301,85 Euro auf die Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer und 55,55 Euro auf die Instandhaltungsrücklage. Stand ist die Vorschreibung ab 01.07.2026. Heizung und Warmwasser sind darin nicht enthalten, sie laufen über die hauseigene Gastherme und werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

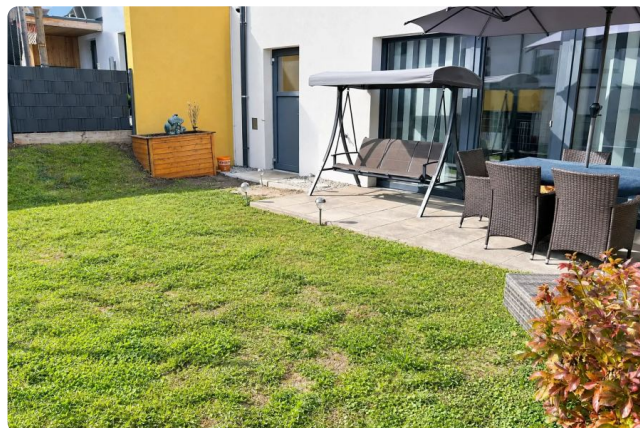
Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung. Ein Besichtigungstermin lässt sich kurzfristig einrichten.

Impressionen







Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	549.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	59.841 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	19.215 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	6.039 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	8.235 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	19.764 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	6.588 €
Gesamtkosten	608.841 €

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	121.768 €	304.421 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	487.073 €	304.421 €
Voraussichtliche monatliche Rate	2.013 €	1.258 €

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner [kredit-angebot.at](https://www.kredit-angebot.at).

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.