

## 4 Zimmer- Wohnung im Dachgeschoss

---

### Ansprechperson

Name: Sabine Berger  
Telefon: +43 1 / 4034181 - 15  
EMail: berger@familienwohnbau.at



### Objektdaten

Objektnummer: 3070/11047  
Adresse: 3313 Wallsee; Josefstraße 20 🌐  
Stock: Dachgeschoss  
Baujahr: ca. 1967  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 137,70  
Fläche: 72,67 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Fernwärme, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 69.500,00  
Summe BK inkl. USt.: € 393,00

Summe BK exkl. USt.: € 348,00

Provision Kauf: provisionsfrei

---

## **PROVISIONSFREI**

Zum **Verkauf** gelangt eine **ca. 73 m<sup>2</sup> große 4 Zimmerwohnung** im Dachgeschoss - **SANIERUNGSBEDÜRFTIG**

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- extra Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Bad mit WC
- Abstellraum

### **Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 2% Vertragserrichtung
- € 600,- pauschal für die Abfuhr der Grunderwerbsteuer und die Selbstberechnung an das Finanzamt sowie die Unterschriften der Verkäuferin am Kaufvertrag
- sowie div. Barauslagen

### **Das Projekt**

In herrlicher ruhiger Grünlage, in Wallsee - am südlichen Ufer der Donau gelegen, 30 km flussabwärts von Linz – wurde im Jahr 1967 eine Wohnhausanlage, bestehend aus insgesamt drei Gebäuden, errichtet. Später wurden einige Wohnungen von der Familienwohnbau Niederösterreich erworben und vermietet. Nach Kündigung von Mietverträgen besteht nun die Möglichkeit, die Wohnungen zu einem äußerst günstigen Preis zu kaufen.

### **Die Details**

In dieser gepflegten Anlage werden aktuell zwei helle freundliche Dachgeschoßwohnungen mit schönem Ausblick zum Kauf angeboten. Die 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen haben praktische Grundrisse – die Küchen sind separat – mit Abstellräumen. Kellerabteile sind vorhanden. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme über Radiatoren. Das Warmwasser wird über einen Elektro-Boiler aufbereitet. Die Wohnungen selbst sind renovierungsbedürftig, können jedoch mit etwas handwerklichem Geschick rasch in ein sehr gemütliches Heim verwandelt werden.

### **Die Infrastruktur**

Wallsee ist ein Ort mit Geschichte, liegt in der Nähe der Grenze zwischen Ober- und Niederösterreich und kann mit einem idyllischen Ortsbild aufwarten. Der historisch gewachsene Ortskern mit seiner

mächtigen und imposanten Schlossanlage verleiht Wallsee seinen einzigartigen und malerischen Charakter. Die unmittelbare Lage an der Donau bietet eine wunderschöne Naturarena, in der neben zahlreichen Wassersportarten auch eine Kletterwand mit angrenzendem Skaterpark und Beachvolleyballplätze angeboten werden. Auch eine Fahrt mit einem majestätischen Donauschiff ist von Wallsee aus möglich.

Radfahrer kommen auf dem Donau-Radweg, der auf einer eigenen Strecke durch interessante Aulandschaftsgebiete, die teilweise direkt am Wasser liegen, auf Ihre Rechnung.

Historisch interessierte Familien sind in der neuen Römerwelt in Wallsee-Sindelburg bestens aufgehoben.

Mit dem Auto erreichen Sie Amstetten in ca. 20 Minuten, für eine Fahrt nach Linz benötigt man ca. 40 Minuten....

### **Der Zeitplan**

kurzfristig beziehbar

**Eine Besichtigung der Wohnungen ist gegen Voranmeldung möglich – wir freuen uns über Ihren Anruf!!!**

### **Weitere Bilder**



**Wallsee\_Top\_20\_5**



20190619\_103859



20190619\_103839



20190619\_103956



20190619\_104429



20190619\_104347



20190619\_104237

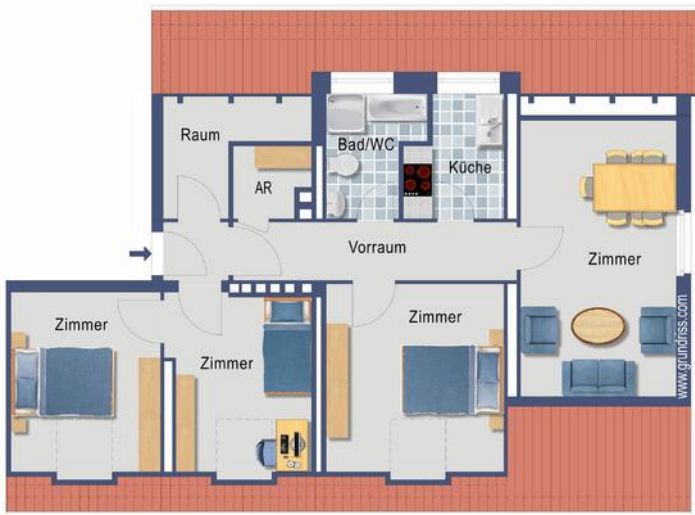


20190619\_104332



20190619\_104030





1753600013-2\_300



IMG\_7767



IMG\_7768