Wellenrauschen und Wohnkomfort: Ihr idyllisches Zuhause am Wasser

Objektnummer: 2896

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sarmingstein 3
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4382 Sarmingstein
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	455.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66336

BOSS IMMOBILIEN

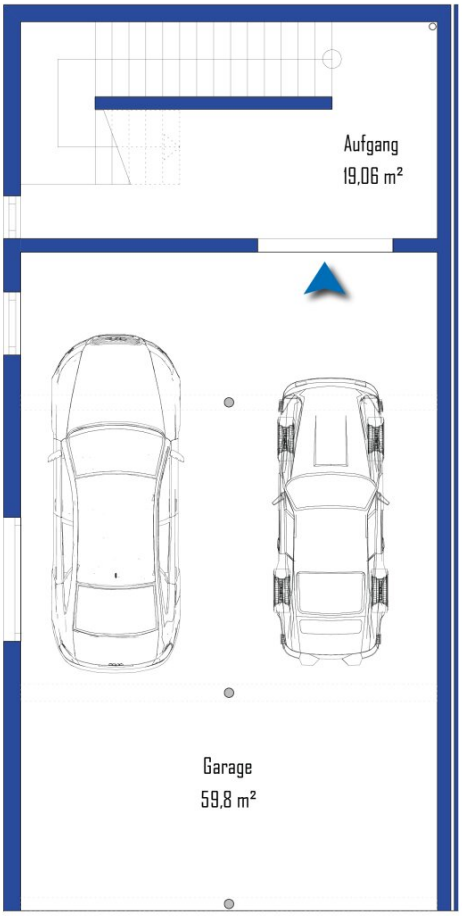
BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Symbolfoto

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
Finanzierung leicht gemacht!
Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher gut beraten. Wir finden eine individuelle Lösung!
Jetzt clever finanzieren!

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !



OG
EG
KG

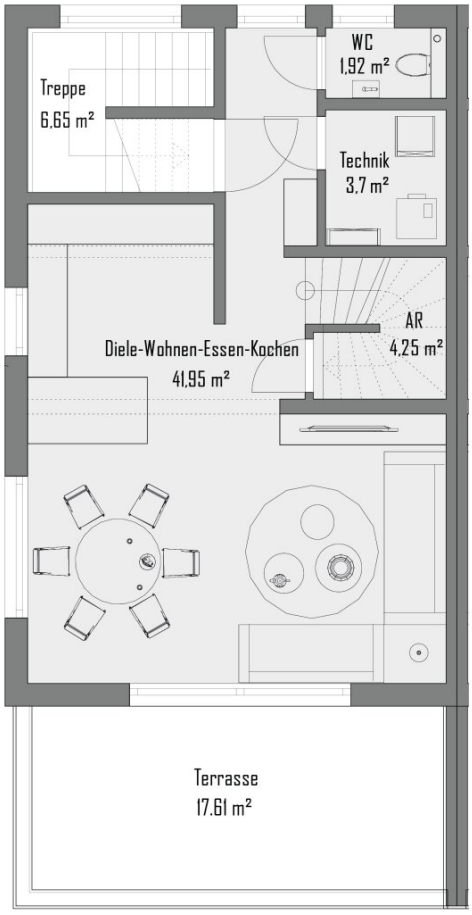
BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

118 m² Wohnfläche
4 Zimmer
18 m² Terrasse

Top 3
Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien



BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

118 m² Wohnfläche
4 Zimmer
18 m² Terrasse

Top 3

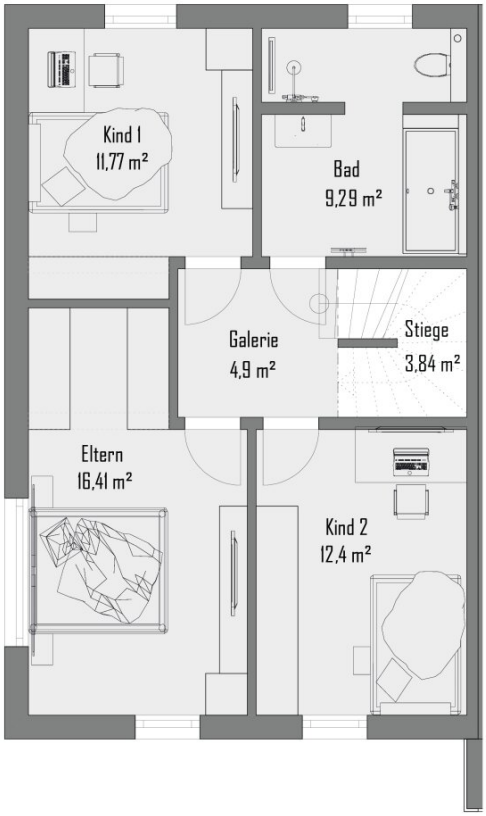
Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

N O S W

OG
EG
KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien



OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

118 m² Wohnfläche
4 Zimmer
18 m² Terrasse

Top 3

Sarmingstein 3, 4382 Sarmingstein

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Sarmingstein | Haus | Kaufen <

Wohnen direkt am Wasser! Diese Doppelhaushälfte bietet einen unglaublich malerischen Blick auf die Donau.

Die Wohneinheiten können wahlweise schlüssel- oder belagsfertig erworben werden.

Der durchdachte Grundriss des Hauses lässt keine Wünsche offen.

Im großzügigen Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 118 m² ist dieses Juwel perfekt für Familien mit zwei Kindern geeignet.

Aber das ist noch nicht alles – ein **optionaler Balkon** im Obergeschoss verspricht zusätzlichen Genuss mit Blick auf die Donau.

Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

Durch die Nutzung einer **Luftwärmepumpe** als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Die großzügige Garage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch für eine Werkstatt.

Beim letzten Unwetter ist diese Gebiet nicht überflutet worden.

Lage

Willkommen im idyllischen Ort Sarmingstein in St. Nikola an der Donau, wo dieses bezaubernde Grundstück direkt am Wasser auf Sie wartet.

Die direkte Lage am Donauradweg ist ein Paradies für Naturfreunde. Treten Sie einfach aus Ihrer Haustür und starten Sie Ihre Radtour entlang des malerischen Ufers der Donau.

Die Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind nur einen Steinwurf entfernt, dank mehrerer Lebensmittelgeschäfte in der unmittelbaren Umgebung.

Für die Bildung Ihrer Kinder ist ebenfalls bestens gesorgt. Die nächste Volksschule befindet sich in Grein und ist bequem mit dem Auto in nur 7 Minuten erreichbar.

Kaufnebenkosten:

- **Stromanschluss** ca. 4 000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4 000,00 €
- **Wasser** ca. 4 000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 2 700,00 €
- ***Grunderwerbsteuer 3,5%**
- ***Grundbuchsgebühr 1,1 %**
- **Vertragserrichtung** 4 000,00 €
- **Nutzwertgutachten** 800,00 €
- **Medienzuleitung** (TV/Internet) bis GG 500,00 €
- **Baustromkasten und Stromzuleitung** bis GG 1 500,00 €

- **Sickerschacht inkl. Anschluss** an RAR 3 000,00 €
- **Kanalübergabeschacht** inkl. Grundleitungen bis GG 3 000,00 €
- **Wasserschutzrohr** bis GG 1 000,00 €
- **Geometer** 1 000,00 €
- **Baugrundgutachten** 1 200,00 €

Zusätze

- **E-Raffstore** 11 500,00 €
- **Balkon** 17 400,00 €

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.600m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.700m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.525m
Bäckerei <3.650m

Sonstige
Bank <4.550m
Geldautomat <4.550m
Post <3.525m
Polizei <6.625m

Verkehr
Bus <25m
Bahnhof <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap