



Cozy Home

Eine Wohnung zum gleich Durchstarten



Sonnenhöhe 21 TOP 6 | 4760 Raab



die Daten

In ruhiger Lage auf der Sonnehöhe von Raab wartet diese gepflegte und gemütliche **85,91 m² Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Nur wenige Gehminuten vom Ortskern Raab entfernt, verbindet sie Ruhe, Zentralität und beste Alltagstauglichkeit.

die Wohnung

Freundlich, gemütlich, solide – drei Merkmale dieser Wohnung, die einfach punkten.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein einladendes Wohngefühl, denn alle Räume sind zentral vom Flur aus begehbar, ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Das große Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier trifft man sich, lebt, lacht und gelangt auch direkt auf die Loggia mit schönem Ausblick.

Die praktische Küche mit separater Speisekammer bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen.

Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, fürs Homeoffice oder Gäste. Vorhandene Einbauschränke können auf Wunsch übernommen werden.

Ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne runden das Cozy Home in Raab ab.





die
Wohnung

Renovierungen

Die Wohnung wurde 2023 teilweise renoviert: Parkettböden wurden abgeschliffen, Türen und Türstöcke frisch lackiert. Das Ergebnis ist ein gepflegter, zeitloser Zustand. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes, ca. 10 m² großes Kellerabteil.

Ein gepflegtes Zuhause

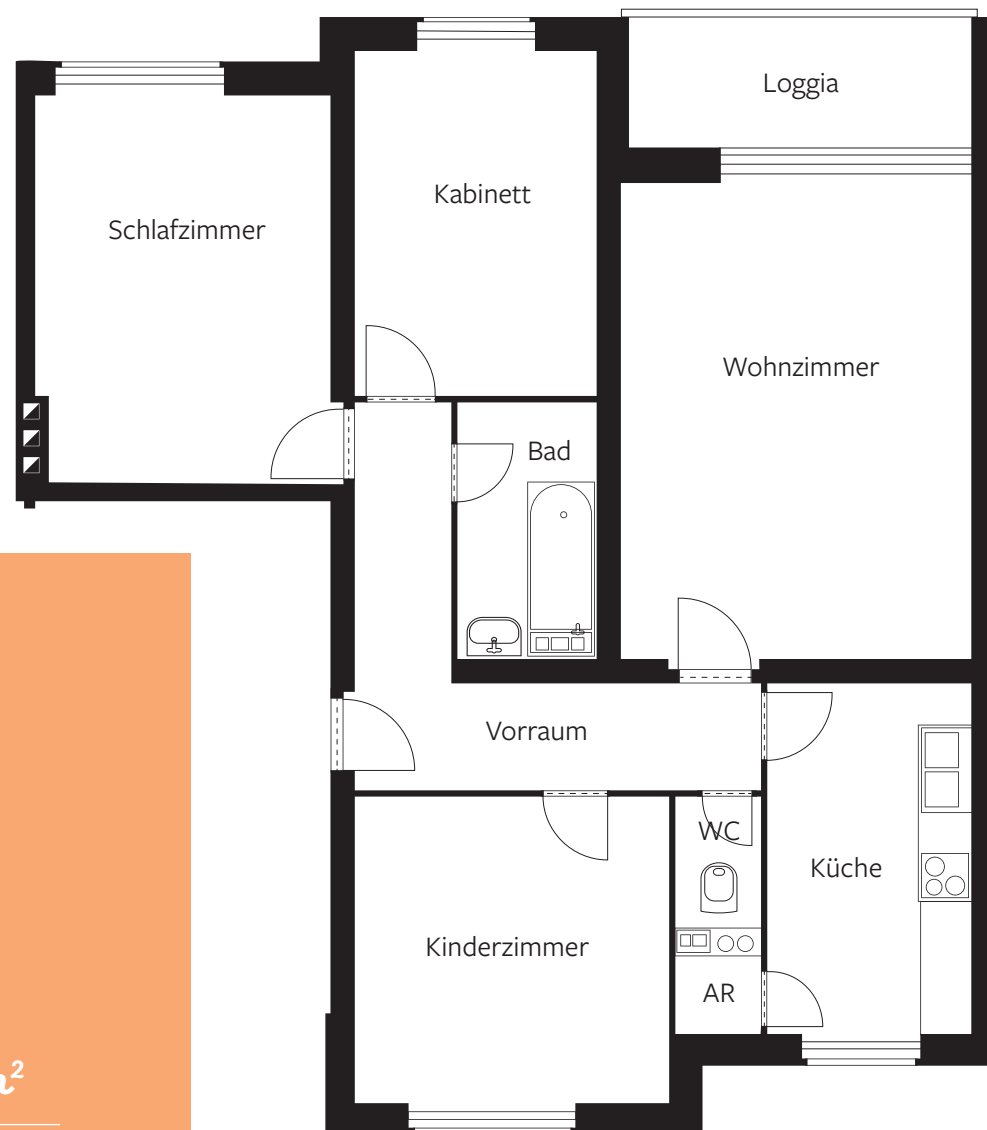
Das Wohngebäude selbst präsentiert sich sehr gepflegt: Ein Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und Spielbereich, ein Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellplätze im Keller sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustüre stehen zur Verfügung. Die Fassade wurde kürzlich erneuert.



- 85,91 m² Eigentumswohnung im 1. OG
- Ruhige Lage nahe Ortskern
- 4,5 Zimmer mit sehr guter Raumaufteilung
- Balkon/Loggia mit schöner Aussicht
- Teilrenovierung 2023
- Küche & Einbauschränke inklusive
- Gemeinschaftsgarten mit Terrasse & Spielbereich
- Sofort beziehbar

die
Highlights





Wohnzimmer:	ca. 22,00 m²
Schlafzimmer:	ca. 14,84 m²
Kinderzimmer:	ca. 12,52 m²
Kabinett:	ca. 10,86 m²
Küche:	ca. 9,20 m²
Bad:	ca. 4,76 m²
WC:	ca. 1,52 m²
Abstellraum:	ca. 0,96 m²
Vorraum:	ca. 9,25 m²
GESAMT:	ca. 85,91 m²

Loggia: **ca. 5,81 m²**

der
Grundriss



der
Preis

GESAMT
EUR 169.000,-

PROVISION:
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungs-
provision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.
Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass
wir als Doppelmakler tätig sind.

Betriebskosten	Betrag	USt
Instandhaltung	110,08 €	0,00 %
Verwaltungskosten	30,69 €	10,00 %
Betriebskostenkonto	123,84 €	10,00 %
Heizkosten	52,04 €	20,00 %
Netto	316,65 €	
+10,00% USt von 154,53	15,45 €	
+20,00% USt von 52,04	10,41 €	
Entgeld monatlich	342,51 €	

Energieausweis		
HWB _{Ref,SK}	82,3 kWh/m²	Energieklasse: C
f _{GEE,SK}	4,08	Energieklasse: G
Gültig bis 13.02.2034		

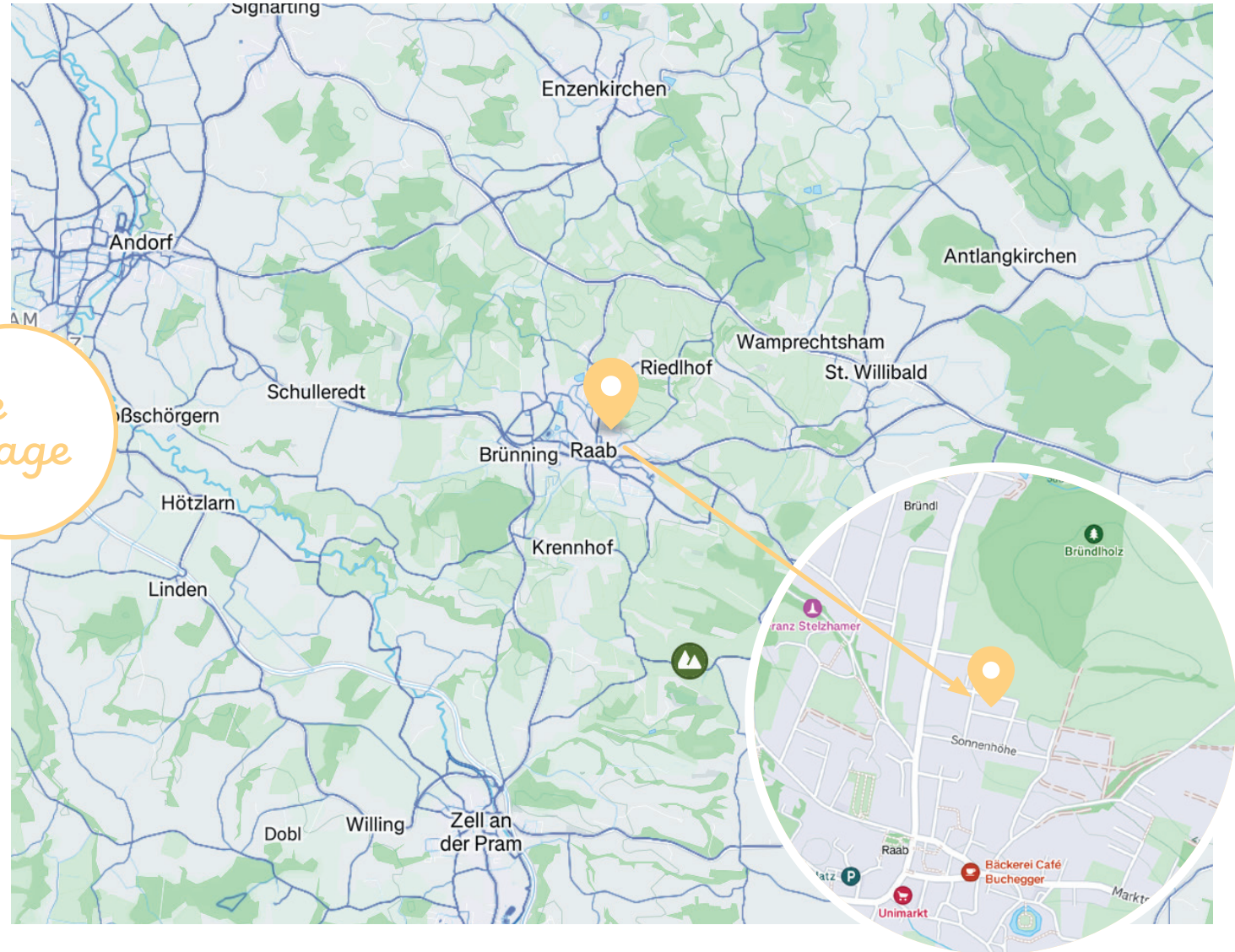
Grundbuch
KG 48127
EZ 495
GST-NR. 383/25

















die
Lage





die
Lage

Kindergarten 950m / 13min	.....
Apotheke 600m / 8min	.....
Arzt 600m / 8min	.....
Bahnhof 6,9km / 9min	.....
Volksschule 850m / 11min	.....
Friseur 500m / 6min	.....
Nahversorger 550m / 6min	.....
Gastronomie 500m / 7min	.....
Fitnessstudio 500m / 6min	.....
Freibad 1km / 14min	.....



Raab ist eine Marktgemeinde im Bezirk Schärding in Oberösterreich und liegt im Herzen des Innviertels. Der Ort ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige und naturnahe Umgebung aus. Besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität abseits des städtischen Trubels legen.

Lage und Erreichbarkeit:

Raab liegt rund 15 Kilometer südlich von Schärding und ist über gut ausgebaute Landesstraßen bequem erreichbar. Die Nähe zu regionalen Zentren wie Schärding sowie zu Ried im Innkreis sorgt für eine gute Anbindung. Auch die deutsche Grenze ist in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

Die Marktgemeinde Raab verfügt über eine solide Grundinfrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorgern sowie ärztlicher Versorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und Dienstleistungsangebote befinden sich in den umliegenden Städten und Gemeinden.

Freizeit und Natur:

Die Umgebung von Raab bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Wander- und Radwege führen durch die sanft hügelige Landschaft des Innviertels. Wälder, Wiesen und landwirtschaftlich geprägte Flächen schaffen ein naturnahes Umfeld, das zu Aktivitäten im Freien ebenso einlädt wie zur Entspannung.

Raab ist ein attraktiver Wohnort für Menschen, die ruhiges, ländliches Wohnen schätzen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit und funktionierende Infrastruktur verzichten möchten. Die Kombination aus Natur, Gemeinschaft und Alltagstauglichkeit macht die Gemeinde besonders lebenswert.

Sonnenhöhe Raab

22,46 km² / 2.341 Einwohner*innen



KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Ing. Johann Gattermaier BEng.
Geschäftssführer

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.