



Wohnen im großen Stil





die
daten

Wohnfläche: **ca. 242,08m²**

Zimmer: **5**

Balkon: **2**

Stockwerk: **EG + 1.OG**

Parkplätze: **3**

die
wohnung

Wer auf Wohnen im großen Stil besonderen Wert legt, ist im COZY HOME XL goldrichtig. Gelegen in der idyllischen Natur rund um Diersbach, in der Ortschaft Kalling, finden Sie und Ihre Familie hier Ihr perfektes Zuhause.

Das COZY HOME XL erwartet Sie mit einer beeindruckenden ca. 242,08m² großen Wohnung mit zwei Balkonen und fünf Zimmern. Hier finden Sie genau den Platz, den Sie und Ihre Familie für Ihr Glück benötigen. Die Wohnung wurde 2016 hochwertig saniert und beeindruckt durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräume. Sie erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Eingangsbereich, ein Badezimmer mit WC und zwei große Zimmer. Ein Zimmer eignet sich ideal als Lagerraum, während das zweite Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie über einen einladenden Aufgang in das Obergeschoss.





die
wohnung

Der große Vorraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Yoga- oder Meditationsecke. Die offene Küche mit direktem Zugang zum ersten Balkon lädt dazu ein, die Morgensonne zu genießen. Von hier aus geht es weiter in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches zur großen Dachterrasse führt, die mit atemberaubenden Sonnenuntergängen beeindruckt. Ein besonders großes Badezimmer bietet den idealen Raum, um es in einen Spa-at-Home-Bereich zu verwandeln. Das große angrenzende Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und ebenfalls Zugang zur Dachterrasse. Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

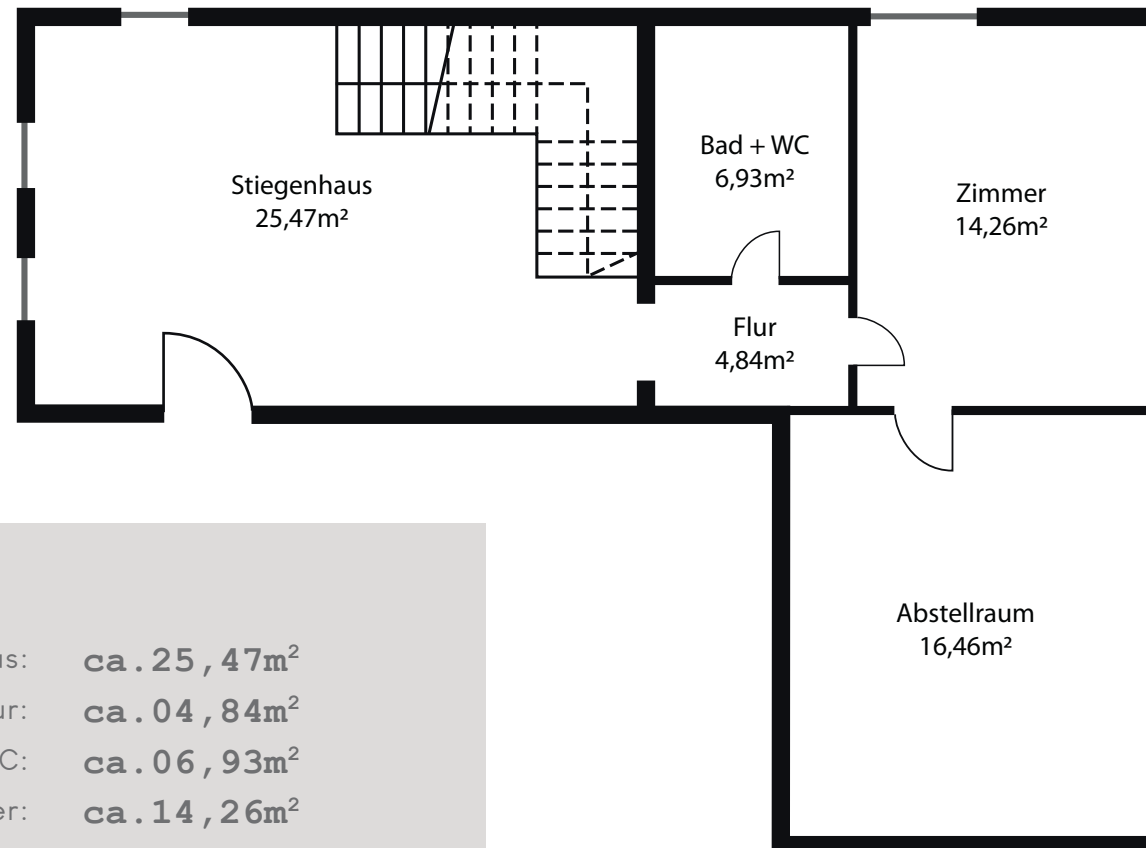
Für Ihre Fahrzeuge stehen ausreichend Stellplätze direkt am Areal vor dem Wohngebäude zur Verfügung. Das COZY HOME XL bietet nicht nur viel Platz, sondern auch ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt. Lassen Sie sich von den großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Ausstattung und der Landidylle begeistern. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!



- 5 Zimmer
- 2 Balkone
- Eigener Brunnen + Wasserfilter
- 2016 Saniert
- 2 Bäder, 2 WCs
- Schwedenofen
- Küche 2017 Hiendl
- Teilweise Rollos im OG
- Fenster 3-fach verglast

die
high-
lights





Stiegenhaus:	ca. 25,47m ²
Flur:	ca. 04,84m ²
Bad I WC:	ca. 06,93m ²
Zimmer:	ca. 14,26m ²
Abstellraum:	ca. 16,46m ²
GESAMT:	ca. 67,96m ²

das
oberge-
schoss

Fitness | Vorraum: **ca. 16,01m²**

Zimmer: **ca. 11,18m²**

Kochen | Essen: **ca. 30,06m²**

Kochen | Wohnen: **ca. 50,12m²**

Zimmer: **ca. 10,72m²**

Bad: **ca. 23,20m²**

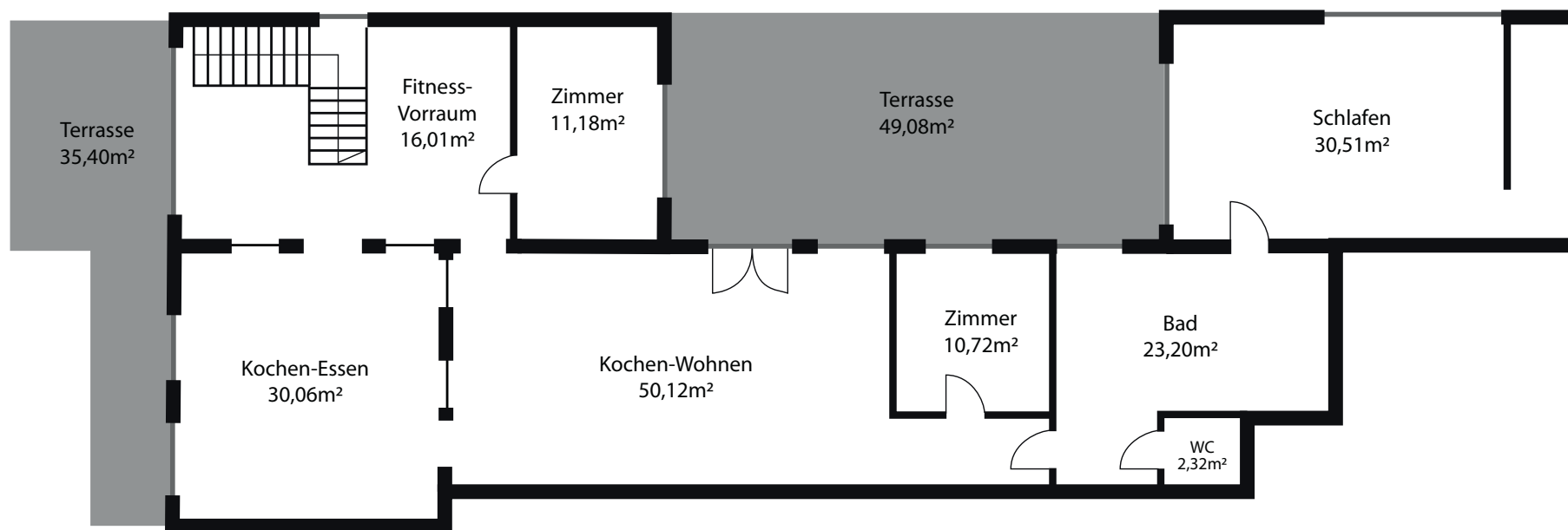
WC: **ca. 02,32m²**

Schlafen: **ca. 30,51m²**

GESAMT: ca. 174,12m²

Terrasse: **ca. 35,40m²**

Terrasse: **ca. 49,08m²**





der
Preis

GESAMT

EUR 190.000,-

Provision:

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

OBJEKT	BK (Brutto)	RÜCKLAGEN (Brutto)	ZWISCHENSUMME
Wohnung	€ 404,07	€ 317,79	€ 721,86
Pp 1	€ 13,02	€ 9,38	€ 22,40
Pp 2	€ 14,88	€ 10,72	€ 25,60
Pp 3	€ 14,88	€ 10,72	€ 25,60

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{SK} 39,8 Energieklasse: B

f_{GEE,SK} 0,86 Energieklasse: A

GRUNDBUCH

KG 48116 I EZ 233 I

GST-NR .20/2 1819/13















die
lage





die
lage

Kindergarten 2km / 3min	.....	
Apotheke 4,7km / 6min	.....	
Arzt 1,9km / 3min	.....	
Bahnhof 3,9km / 5min	.....	
Volksschule 2km / 3min	.....	
Friseur 800m / 12min	.....	
Nahversorger 1,8km / 3min	.....	
Gastronomie 1,9km / 3min	.....	
Fitnessstudio 4,6km / 5min	.....	
Freibad 4,4km / 6min	.....	



Kalling ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Diersbach im Bezirk Schärding, Oberösterreich. Die Region ist ländlich geprägt und bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, was sie für Menschen attraktiv macht, die dem städtischen Trubel entfliehen möchten.

Lage und Erreichbarkeit: Diersbach liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Schärding und ist über Landesstraßen gut erreichbar. Die nächstgelegene größere Stadt ist Passau in Deutschland, die etwa 30 Kilometer entfernt ist.

Infrastruktur: In Diersbach gibt es grundlegende Einrichtungen wie eine Volksschule, einen Kindergarten und einige lokale Geschäfte. Für größere Einkäufe oder spezielle Dienstleistungen bieten sich die nahegelegenen Städte Schärding und Passau an.

Freizeit und Natur: Die Umgebung von Kalling

ist ideal für Naturliebhaber. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die hügelige Landschaft des Innviertels führen. Zudem laden nahegelegene Wälder und Bäche zu Erholung und Entspannung ein. Fazit: Kalling bei Diersbach eignet sich gut als Wohnort für Personen, die eine ruhige, ländliche Umgebung schätzen und dennoch die Nähe zur städtischen Infrastruktur nicht missen möchten. Die Kombination aus Naturverbundenheit und Gemeinschaftsgefühl macht den Ort besonders lebenswert.



kalling diersbach.

28,14 km² / 1.526 Einwohner*innen



der
kontakt.



“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Ing. Johann Gattermaier

M +43 (0)699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers 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.