

## **Wohnen im Luftkurort Gallspach - 3 Zimmer Wohnung mit traumhaften Balkon + Stundungsvariante**



**Objektnummer: 5751009**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallsbach
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.010,47 €
Kaltmiete (netto)	619,81 €
Kaltmiete	866,14 €
Betriebskosten:	246,33 €
Heizkosten:	48,10 €
USt.:	96,23 €
Infos zu Preis:	

Variable Anzahlung möglich!

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**

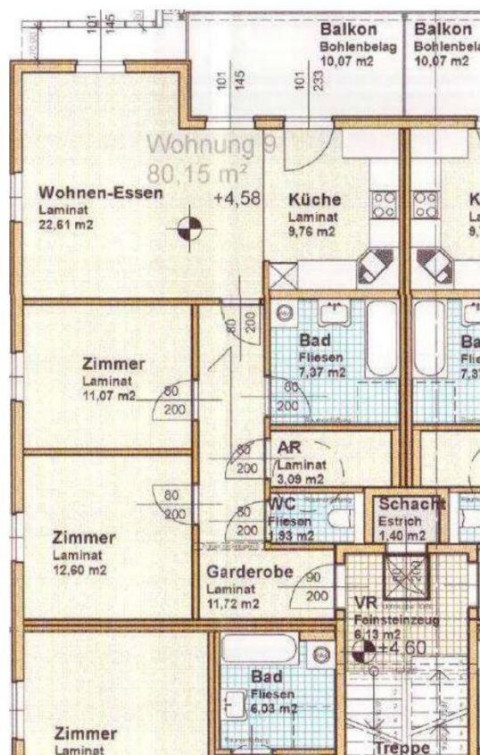












Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern  
 dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Gaszentralheizung mit Brennwertgerät  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation



HWB Ref, RK ----- RK 37,23

Ref, SK ----- SK 40,24

Gesamtenergie-

effizienzfaktor fGEE -----

**Wohnnutzfläche: 80,15 [m²]**

#### Räume bzw. Flächen

Bezeichnung Fläche [m²]

#### Zur Wohnnutzfläche gerechnet

Abstellraum Innen	3,09
Bad	7,37
Garderobe	11,72
Küche	9,76
WC	1,93
Wohn-Esszimmer	22,61
Zimmer 1	11,07
Zimmer 2	12,60

#### Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet

Balkon	10,07
Kellerabteil	6,78
PKW-Abstellplatz	13,75
PKW-Abstellplatz	13,75

## Objektbeschreibung

Eine wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon **(keine Einbauküche!)** steht ab 01.02.2025 in der "gesunden Gemeinde" Gallspach, zur Anmietung frei.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk des Gebäudes und hat eine Wohnfläche von ca. 80,15m<sup>2</sup> + Balkon 10,07m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist folgendermaßen:

1 großes Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf den Balkon, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Garderobe, 1 WC, 1 Abstellraum.

**Beim Eigenmittelanteil können wir Ihnen eine zinsgünstige Stundung anbieten.**

Ein paar Details:

Beheizung mittels Gasbrennwertgerät (Erdgas)

Warmwassergewinnung mittels Pufferspeicher

Kunststofffenster

Fassade mit Vollwärmeschutz und Edelputzmaterial

Allgemeinräume sind selbstverständlich vorhanden

Freifinanzierte Genossenschaftswohnung in Miete mit Kaufoption. (kein Wohnzuschuss möglich)

Kindergarten, diverse Ärzte, Naturerlebnisbad, Radtouren, Einkaufsmöglichkeiten uvm wird hier geboten.

Gerne stehen wir für Detailauskünfte zu Ihrer Verfügung.

**HINWEIS: sämtliche Verschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern.**

## **Finanzierung und monatlicher Aufwand**

### **Variante 1 mit Stundung 5 Jahre Laufzeit ab Mietbeginn**

#### **Anzahlung bzw. Kautiön**

Grundkosten	<b>6 815,53</b>
-------------	-----------------

Baukosten	<b>3 968,02</b>
-----------	-----------------

#### **Monatlicher Aufwand**

Betriebskosten	270,96
----------------	--------

Heizkosten	57,71
------------	-------

mtl. Wohnungsaufwand	<b>681,80</b>
----------------------	---------------



<b>mtl. Aufwendung inkl. Mwst</b>	<b>1 010,47</b>
-----------------------------------	-----------------

**Variante 2 ohne Stundung.**

**Anzahlung bzw. Kaution**

Grundkosten	<b>14 751,57</b>
-------------	------------------

Baukosten	<b>6 815,53</b>
-----------	-----------------

**Monatlicher Aufwand**

Betriebskosten	270,96
----------------	--------

Heizkosten	57,71
------------	-------

mtl. Wohnungsaufwand	623,71
----------------------	--------

**mtl. Aufwendung inkl. Mwst**

**952,38**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.125m

Apotheke <375m

Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <3.175m

Einkaufszentrum <2.950m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <2.950m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <450m

Bahnhof <3.300m

Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap