

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sankt Georgen an der Gusen!



Objektnummer: 5950/4256

Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Sankt Georgen an der Gusen
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	69,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	132,48 €
Heizkosten:	86,34 €
USt.:	31,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz













Grundriss M=1:100



Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sankt Georgen an der Gusen!

Zum Verkauf steht eine liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von St. Georgen an der Gusen – ideal für Singles, Paare oder auch kleine Familien, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 69 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht und angenehmem Wohnkomfort. Das absolute Highlight der Wohnung ist der ruhige Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – perfekt für den Morgenkaffee oder einen gemütlichen Abend. Ein weiteres besonderes Detail: Im Schlafzimmer befindet sich ein praktischer, teils begehbbarer Kleiderschrank, der für viel Stauraum sorgt und die Wohnung noch funktionaler macht. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben – hochwertige Tischlermöbel (z. B. Einbauschränke) sind bereits vorhanden und fügen sich harmonisch in den Wohnraum ein. 2014-2017 wurden die Fenster, die Heizkörper, sowie die Böden und das Badezimmer saniert. Die Wohnung ist teilweise mit Rollläden und Insektenschutzgitter ausgestattet. Im Wohnzimmer gibt es eine Soundanlage. Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine moderne Klimaanlage. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Raumaufteilung

Vorraum - Küche (HAKA) - Bad mit Dusche und WC - Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in St. Georgen an der Gusen – ideal für Familien, Ruhesuchende und Pendler. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort oder in der näheren Umgebung. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Gusen sowie Sporteinrichtungen und Vereine im Ort. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof St. Georgen an der Gusen ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Linz und Perg. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene B3 die Landeshauptstadt Linz in ca. 20 Minuten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap