

## Schöne 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Garagenplatz - über den Dächern von Gumpoldskirchen



**Objektnummer: 1486**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,01 €
<b>USt.:</b>	22,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**

Jutta Nitsch Immobilien













JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **Dachgeschosswohnung mit Weitblick**? Diese Wohnung könnte Ihr neues Zuhause werden.

Diese gepflegte Wohnung der **voll sanierten Wohnhausanlage** liegt im 3. Obergeschoss und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für Individualität und Entfaltung bieten, ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch als lukrative Investitionsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Südwestbalkon, auf dem Sie die Sonne in vollen Zügen genießen können. Von hier aus haben Sie einen atemberaubenden Blick bis zum Anninger – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder den Morgenkaffee in Ruhe zu genießen.

Die im Jahre **2013 sanierte Wohnung** bietet Ihnen folgenden Schnitt:

- zentrales, großzügiges **Vorzimmer** mit eleganten Einbaumöbeln
- **weiße Einbauküche** mit allen Elektrogeräten und einem praktischen Fenster zum Balkon als Durchreiche
- großzügiges **Wohn-Esszimmer** mit Ausgang auf den teilweise überdachten Balkon
- **Büro** oder Kinderzimmer mit großem Wandschrank
- **ruhig** gelegenes **Schlafzimmer**
- **Badezimmer** mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Toilette**
- **Abstellraum**

## Top Ausstattung:

- moderne **Nolte-Küche** mit allen E-Geräten
- **neu** installierte **Elektroleitungen** mit Sicherheitskasten
- helles, **durchdachtes Fliesenbad** mit Dusche mit Flacheinstieg
- strapazierfähige **Vinylböden**
- **Sicherheitseingangstür**
- überdachter, **südwestseitiger Balkon** mit Weitblick
- **Gas-Vaillanttherme**

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die integrierte offene **Garage**, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz bieten, sondern auch zusätzlichen Komfort.

Ein ca. 8 m<sup>2</sup> **großes Kellerabteil** mit Tageslicht ist der Wohnung zugeteilt.

Der Hausgemeinschaft steht ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Ein Sanierungsdarlehen wurde auf die Hauseigentümergeinschaft aufgenommen. Die monatliche Tilgung von € 144,23 läuft bis 1.11.2030 und wird von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Falls Sie an dieser schönen Immobilie Interesse haben, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap