

**gemütliche kompakte Wohnung mitten in Gunskirchen -  
neue Küche - sofort bezugsbereit**



**Objektnummer: 5753/516647889**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raiffeisenplatz 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4623 Gunskirchen
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	562,00 €
Kaltmiete (netto)	408,98 €
Kaltmiete	480,80 €
Betriebskosten:	71,82 €
Heizkosten:	27,60 €
USt.:	53,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**







“ Ihr **bärenstarker** Partner bei  
Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:

+43 660 1198 219 | [info@immobaer.at](mailto:info@immobaer.at)  
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

/immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)



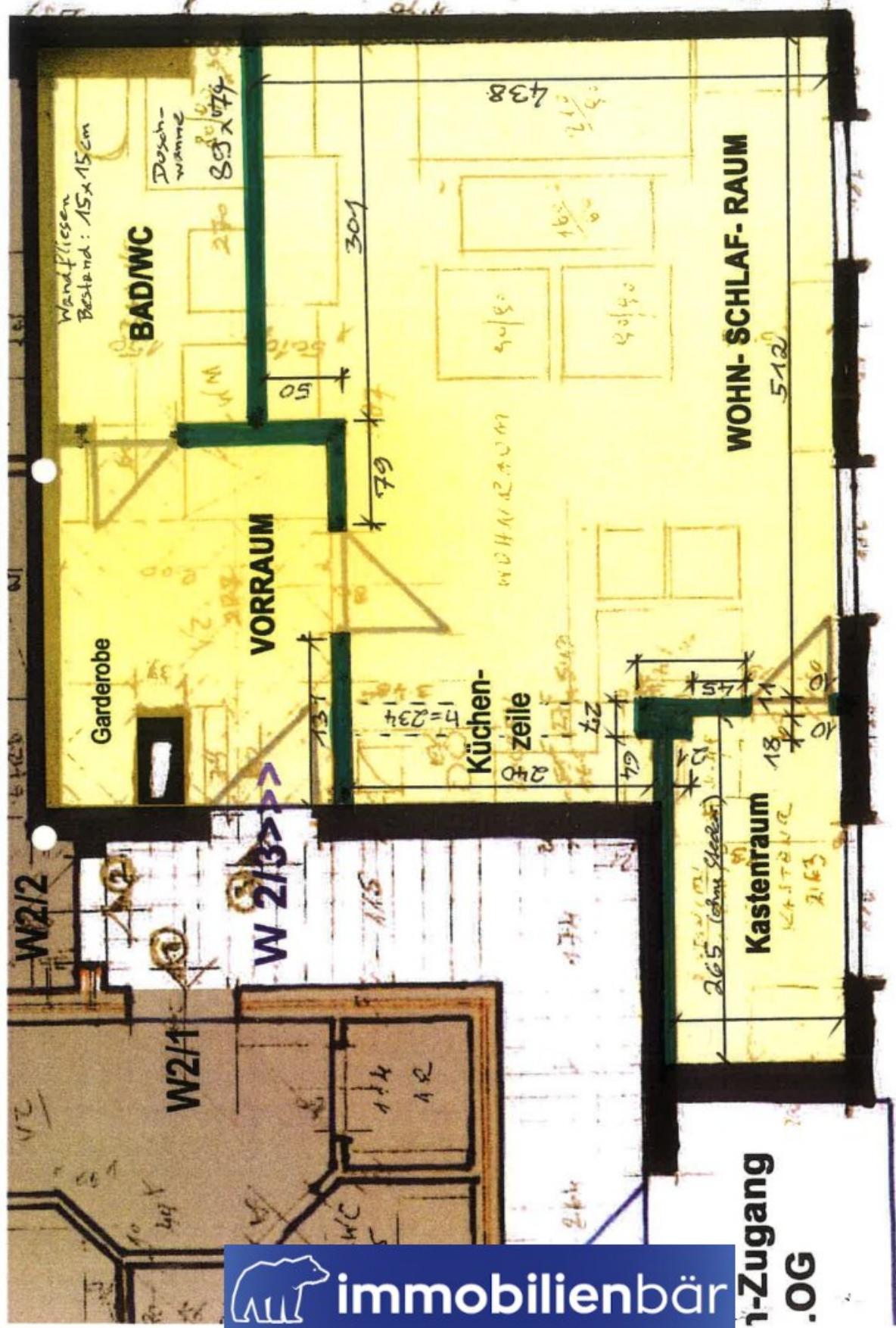
“ KONTAKTIEREN SIE  
IHREN **PERSÖNLICHEN**  
IMMOBILIENBEARTER.



Stefan  
Artmayr

+43 (0)664 92 53 493  
 stefan.artmayr@immobaer.at





# Objektbeschreibung

## Kompakte Wohnung im Herzen von Gunskirchen

Diese charmante Wohnung mit **ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt **mitten im Zentrum von Gunskirchen** und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie den gepflegten Zustand. Ideal für Singles oder Pendler/innen, die eine zentrale und zugleich leistbare Wohnlösung suchen.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küche
- Separater Schrankraum

Die Wohnung wurde **frisch ausgemalt** und mit einer **neuen, modernen Küche** ausgestattet. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet Platz für Wohnen, Schlafen und Kochen auf kompaktem Raum.

Durch die zentrale Lage sind **Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs** bequem zu Fuß erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf **praktisches Wohnen mit kurzer Wegeführung** legen.

### Kosten:

Miete inkl. USt. € 449,88

Betriebskosten inkl. USt. € 79,00

Heizkosten inkl. USt. € 33,12

Gesamtbelastung € 562,00

Kaution: 1686 €

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <100m  
Klinik <5.350m  
Krankenhaus <7.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <6.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.625m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <125m  
Post <100m  
Polizei <125m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Autobahnanschluss <3.550m  
Bahnhof <300m  
Flughafen <9.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap