

**Einmalige Gelegenheit: Wohlfühlwohnung mit Klimaanlage und Balkon. Schnell sein lohnt sich! Wiesenstraße / in Gampern**



**Objektnummer: 4486/1352**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4851 Gampern
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	58,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Weissl**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

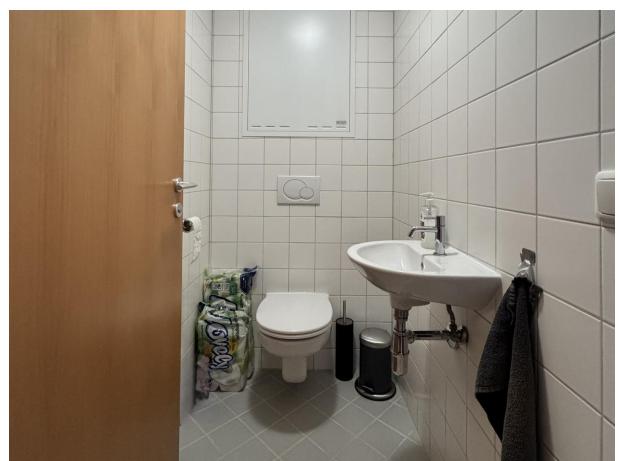
T +43 7672 25 577  
H 43 664 88 67 86 98













# Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in ruhiger Lage

In dieser gepflegten 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 2009 können Sie sofort einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Auf ca. 58,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie modernes Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen mit durchdachter Aufteilung.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche ist der ideale Treffpunkt für gemütliche Stunden.

Von hier gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon/Loggia (ca. 6,33 m<sup>2</sup>) – perfekt zum Entspannen, Genießen oder einfach die Ruhe zu genießen.

Das Schlafzimmer, das moderne Badezimmer, das separate WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen die Wohnung ideal. Die Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- durchdachte Raumaufteilung mit ca. 58,42 m<sup>2</sup>
- offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- überdachter Balkon & Loggia (ca. 6,33 m<sup>2</sup>)
- Gasheizung mit Radiatoren
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Bad mit Badewanne und Fenster
- ruhige Lage in gepflegter Wohnanlage
- großzügiges Kellerabtei
- KFZ-Abstellplatz
- zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar

Gampern liegt idyllisch in der Nähe von Vöcklabruck und besticht durch eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, Naherholungsgebiete und Sportvereine.

Preis: Euro 248.000,-

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechpartner:

Philipp Weissl

0664 88 68 86 98

[pw@immobilientreuhand.info](mailto:pw@immobilientreuhand.info)

[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8 , 4844 Regau

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap