

**Komplett möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und Gebirgsblick**



K1024\_20251119\_130218

**Objektnummer: 2027/1399**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4812 Pölsdorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	85,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,50
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



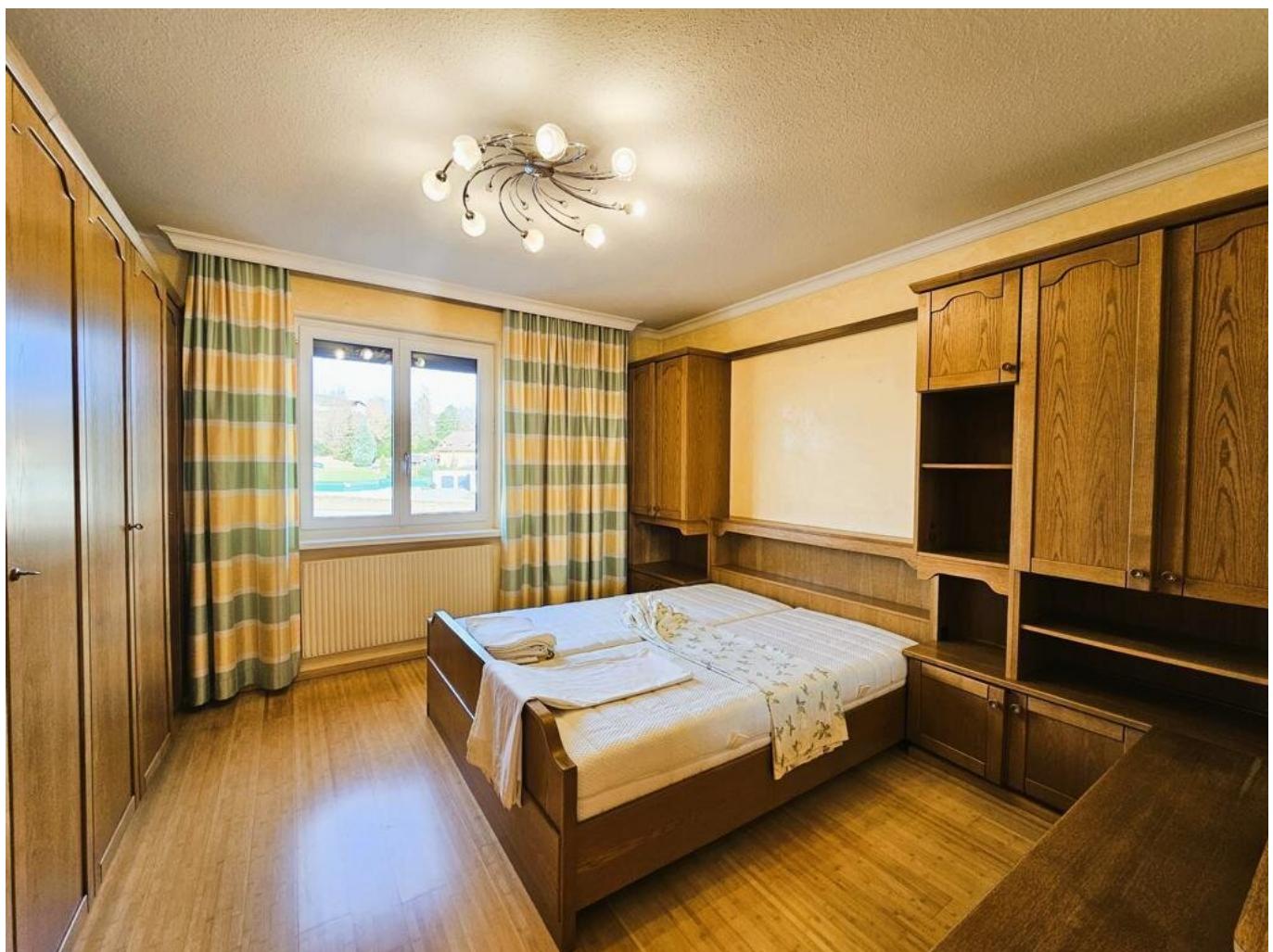
**Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

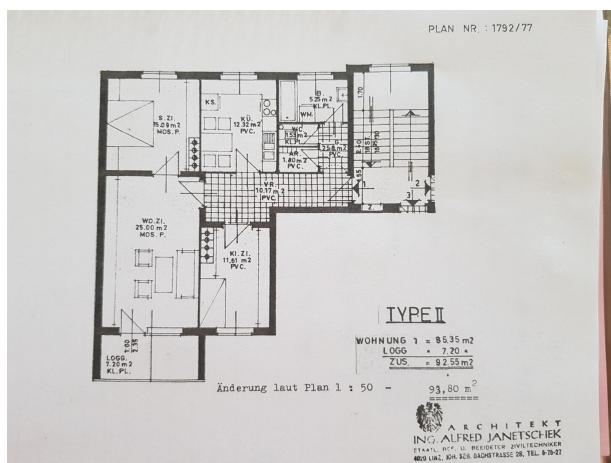
T +43 664 91 90 703











# Objektbeschreibung

Diese gemütliche, vollständig möblierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses. Über den Vorraum erreichen Sie einen praktischen Abstellraum, die separate Toilette sowie das Badezimmer mit Wanne und Fenster. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur großen, sonnigen Loggia sowie eine separate Küche.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gastherme; zusätzlich sorgt der Kachelofen an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine besonders freundliche Wohnatmosphäre.

Ein Garagenplatz ist im Angebot inkludiert, ebenso ein großzügiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur:

- \* Lebensmittelgeschäft und Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- \* Wandermöglichkeiten am Gmundnerberg
- \* Dorfzentrum in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Diese Wohnung vereint Gemütlichkeit, schöne Aussicht und eine hervorragende Lage – ideal für alle, die ein sofort beziehbares Zuhause suchen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap