

**PREISHIT! Großzügige Eigentumswohnung mit TGP und Loggia mitten im Zentrum Günskirchen**



**Objektnummer: 6244/1033**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4623 Gunskirchen
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 101,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	217.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,29 €
<b>Heizkosten:</b>	34,37 €
<b>USt.:</b>	26,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

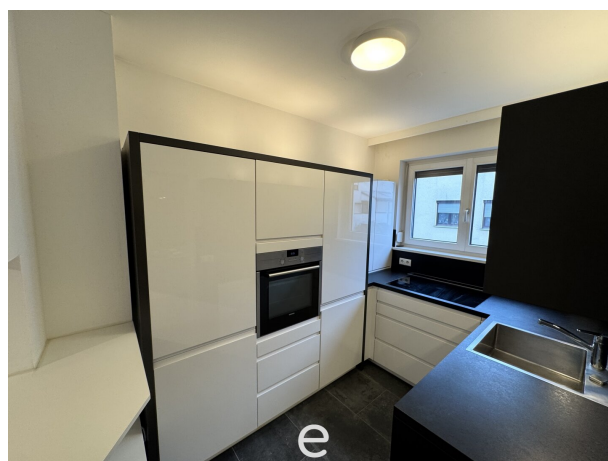
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

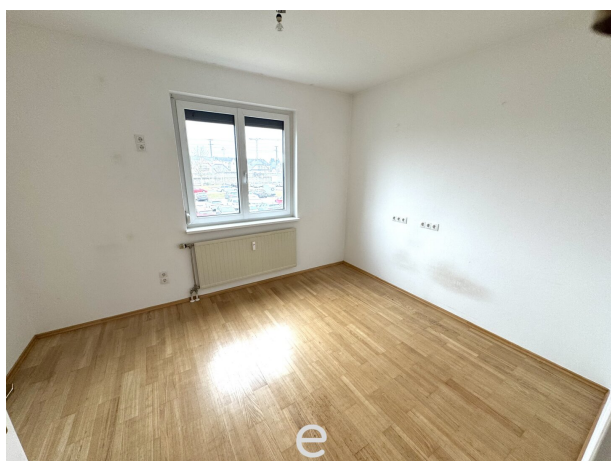


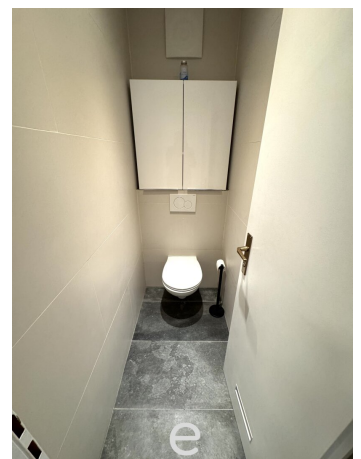
**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

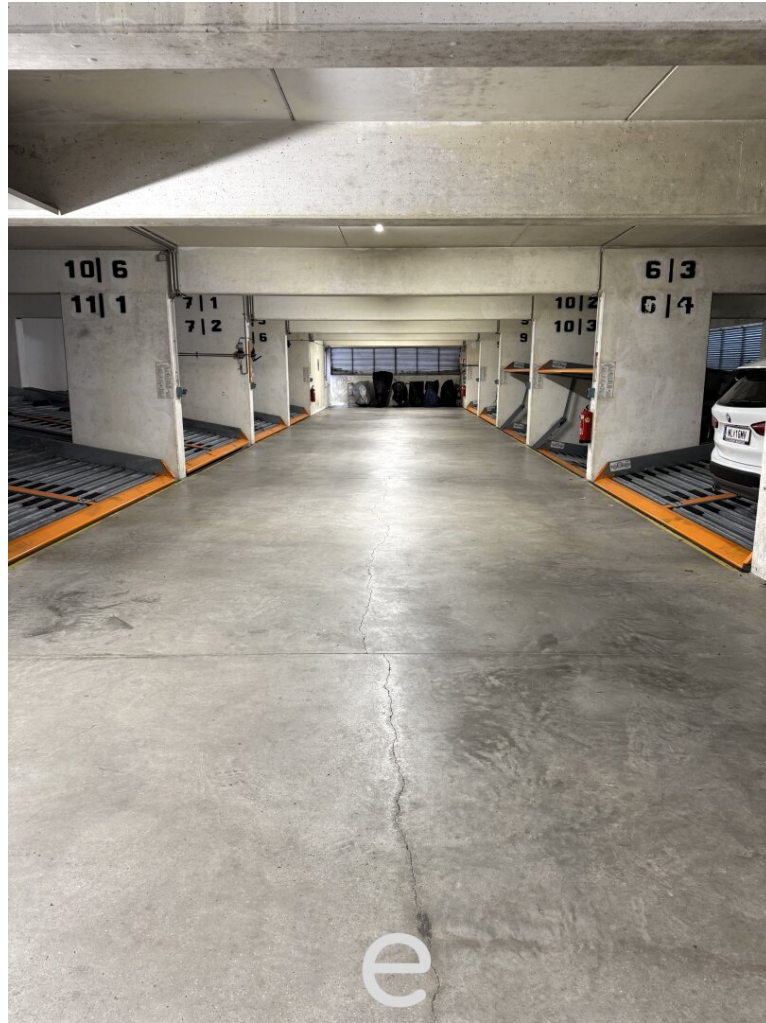














# LEGENDE

- 01 Vorraum - 5,10 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,52 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 6,69 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer - 14,82 m<sup>2</sup>
- 05 WC - 1,62 m<sup>2</sup>
- 06 Flur - 6,00 m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 5,78 m<sup>2</sup>
- 08 Kinderzimmer - 11,59 m<sup>2</sup>
- 09 Wohnzimmer - 26,06 m<sup>2</sup>
- 10 Loggia - 7,74 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## **3-Zimmer Wohnung in TOP-Lage mit bester Infrastruktur**

Ihr neues Zuhause, eine **Eigentumswohnung mit rd. 79m<sup>2</sup> Wohnfläche**, inklusive **Tiefgaragenplatz** und **südöstlich ausgerichteter Loggia** befindet sich im 1. OG (ohne Lift) in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten.

**Optimale Raumaufteilung:** Einladender Vorraum/Garderobe, 2 geräumige Schlafzimmer, helles Wohnzimmer mit Kamin und Direktzugang zur Loggia (auch als Wohnraum nutzbar), Einbauküche und ein modernes Badezimmer. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Weitere Bonuspunkte, die Sie überzeugen werden:

>> **1 Tiefgaragenplatz** ist der Wohnung zugeordnet - ausreichend Parkplätze für Besucher/Gäste rund um die Wohnanlage

>> **verbaute Loggia inkl. Markise mit rd. 7,74m<sup>2</sup>** - kann **wie ein extra Zimmer** gewertet werden (bietet Platz für Ess- oder Sitzgelegenheit - alle Loggiafenster können geöffnet werden)

>> **ebenso im Preis inkludiert:** funktionelle Einbauküche mit Durchreiche ins Wohnzimmer - neuwertiges Badezimmer mit Badewanne mit Duschwand (ca. 2020) - hochwertige Parkettböden & Fliesen (ca. 2020)

>> **eigener Kachelofen** im Wohnzimmer sorgt für viel Wohlfühlatmosphäre und Gemütlichkeit

>> dreifach verglaste Fenster - Rollläden - **Garderobenmöbel inklusive**

>> **überdurchschnittlich großes Kellerabteil mit rd. 8,7m<sup>2</sup>** - Fahrrad- und Kinderwagenraum - Trockenraum - zusätzlicher Stauraum

**TOP-LAGE - ideal für die ganze Familie:** Im Herzen von Günskirchen - **mitten im Zentrum** - mit **optimaler Infrastruktur** und **günstiger Verkehrsanbindung**. Das Angebot an Dienstleistern ist überdurchschnittlich vielfältig: Hier finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Veranstaltungszentrum, Bushaltestelle, Spar, Bank, Apotheke, Cafe, Gasthäuser und Vereine. Auch der öffentliche Nahverkehr ist dank Bus- und Zugverbindungen in die umliegenden Ortschaften und Städte sehr gut ausgebaut.

Ein noch offener Darlehensbetrag von rd. € 500,- ist im Kaufpreis inkludiert und kann vom Käufer übernommen werden oder wird vom derzeitigen Eigentümer im Zuge der

Kaufabwicklung zurückgezahlt!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch - ich freue mich auf Ihr Interesse!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**Kontaktdaten:** [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), [0699/10 639 105](tel:069910639105)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap