

**Erstbezug nach Sanierung: Genial geschnittene
3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia, Parkplatz und
komplett erneuerter Technik**



Neues Bad inkl. Fußbodenheizung

Objektnummer: 6196/428

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallspach
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	54,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	71,06 €
USt.:	10,04 €
Provisionsangabe:	

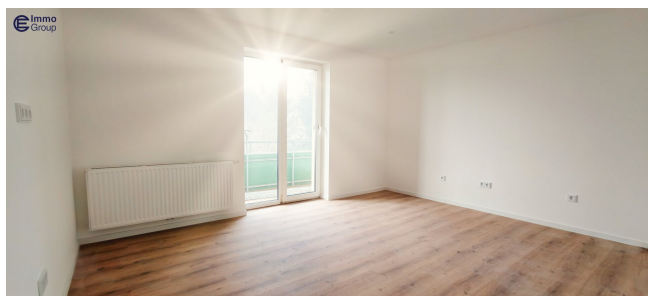
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels







Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und dauerhaft niedrige Betriebskosten.**

Die **vollwertige 3-Zimmer-Wohnung** mit **zwei Schlafzimmern** wirkt bei weitem größer als es vermuten lässt.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines gepflegten bereits sanierten Mehrparteienhauses mit nur neun Einheiten** in ruhiger Wohnlage von Gallspach.

Umfassende Sanierung 2025 / 2026

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung **technisch und optisch vollständig modernisiert**. Sämtliche wesentlichen Leitungen sowie der Innenausbau wurden auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Arbeiten wurden von **regionalen Fachfirmen** ausgeführt.

Unter anderem wurden erneuert:

- komplette **Elektroinstallation**
- **neuer Sicherungskasten inklusive neuer Wohnungszuleitung**
(HGI Elektrotechnik, Leonding)
- sämtliche **Wasser- und Heizleitungen inklusive neuer Heizkörper**
(Installateur Zauner, Wallern)
- hochwertiger Eiche **Vinylboden in allen Wohnräumen**
- **moderne Innentüren**
(Firma Steinerberger, Gunskirchen)
- **vollständig neu gestaltetes Badezimmer mit Fußbodenheizung & Handtuchheizkörper**

Die Wohnung verfügt über eine **eigene Gastherme (Baujahr 2017)**.

Gepflegte Wohnanlage

Das Gebäude wurde **2009 thermisch saniert**. Dabei wurden **Fassade, Dach sowie Kellerdecke gedämmt**, wodurch sich ein angenehmes Wohnklima und eine gute Energieeffizienz ergeben.

Wohnen mit Licht und Freiraum

Die **südseitige Loggia** sorgt für helle Wohnräume und bietet einen angenehmen Platz im Freien.

Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Besonders attraktiv sind zudem die **überschaubaren monatlichen Betriebskosten**, die durch die kompakte Wohnfläche dauerhaft niedrig bleiben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Niederndorferstraße in Gallspach** in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Durch die **moderne Ausstattung, die vollständige technische Sanierung und die effiziente Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung ideal für **Singles, Paare oder auch Anleger**, die eine unkomplizierte und langfristig wartungsarme Immobilie suchen.

Bei Interesse oder für eine Besichtigung freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap