

**Charmante Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Gmünd
– ideal für Eigennutzer oder Anleger**



Objektnummer: 5498/462

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	133,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Erik Hofbauer

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha Firnbergstrasse 7/3
1100 Wien

T +43 664 23 32 280













EG



OG





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. **116 m²** und **4 Zimmern**, gelegen in einem Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage von Gmünd.

Die Wohnung ist Teil eines bereits **parifizierten Hauses**, wodurch sie rechtlich als eigenständige Einheit erworben werden kann.

Das Gebäude wurde in den 1970er-Jahren errichtet und vom damaligen Eigentümer geplant, jedoch nie selbst bewohnt. Die Ausstattung (Fliesen, Parkett, Sanitär- und Kücheneinrichtungen) entspricht überwiegend dem Baujahr, befindet sich jedoch in gepflegtem Zustand. Ein gewisser Modernisierungsbedarf bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Highlights der Wohnung:

- Balkon, Loggia und Terrasse mit **Südausrichtung**
- Eigene Garage sowie zusätzlicher Stellplatz
- Gepflegte Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Voll unterkellertes Bereich mit **Sauna, Dusche und WC**
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Funktionstüchtige Ölheizung

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre **ruhige Wohnlage** bei gleichzeitig sehr guter

Infrastruktur. Sämtliche Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen sowohl für **Eigennutzer**, die sich ihren Wohnraum verwirklichen möchten, als auch für **Anleger**, die in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: je Wohnung 145.000,00 €
- Kaufpreis: gesamte Liegenschaft 290.000,00 €
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen können Sie Herrn Ing. Erik Hofbauer unter der Nummer [+ 43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280), aber auch per E-Mail e.hofbauer@hofbauer-partner.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.