Einziehen & Wohlfühlen! Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 7939/2300162698

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2463 Gallbrunn
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	75,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	340,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



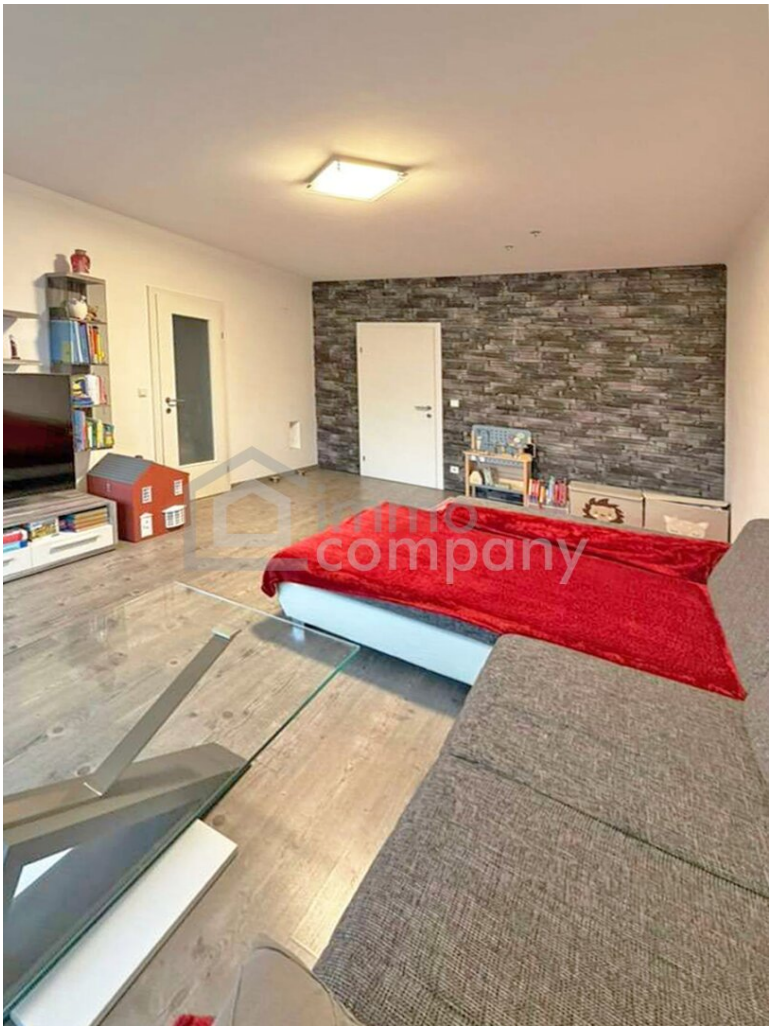
Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

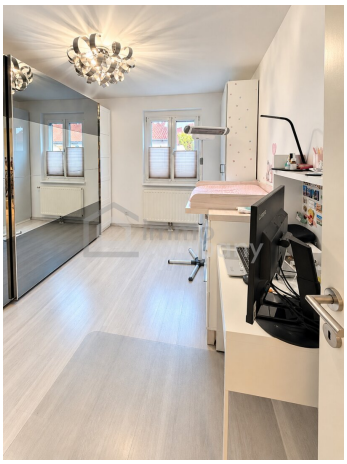




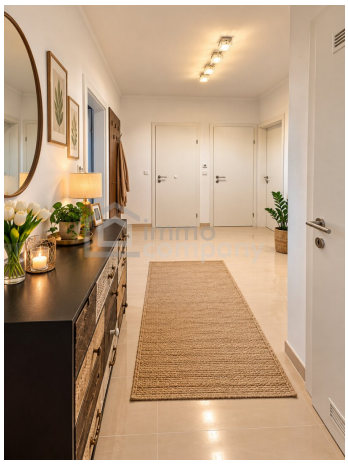




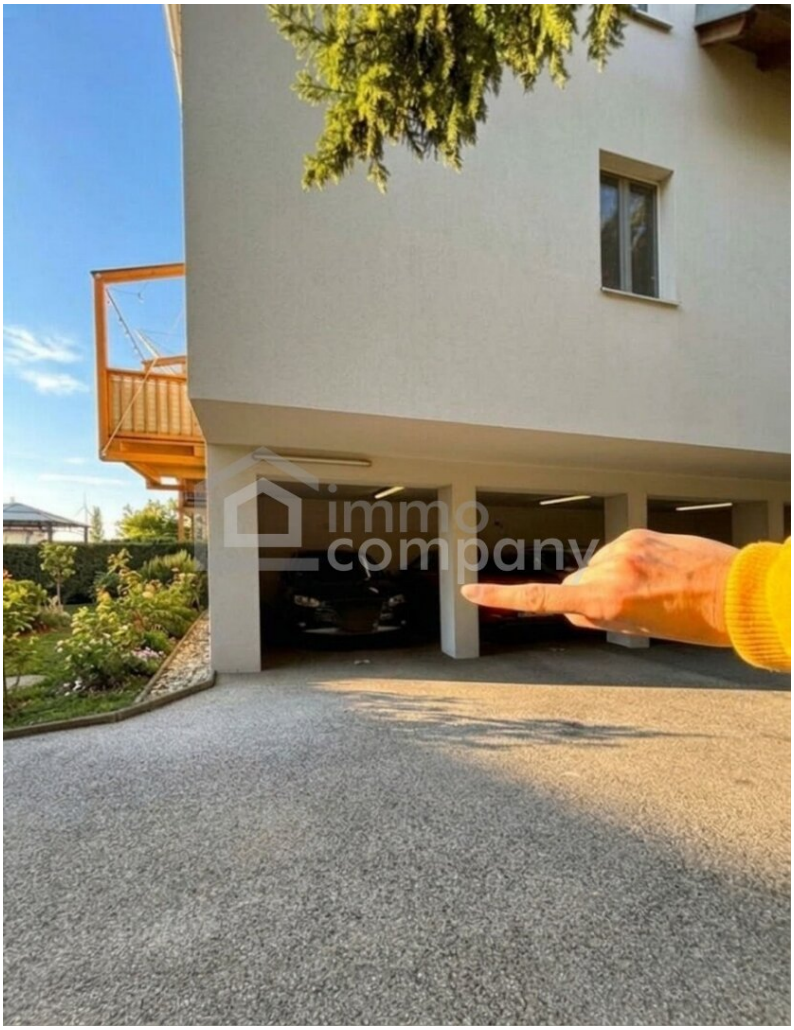




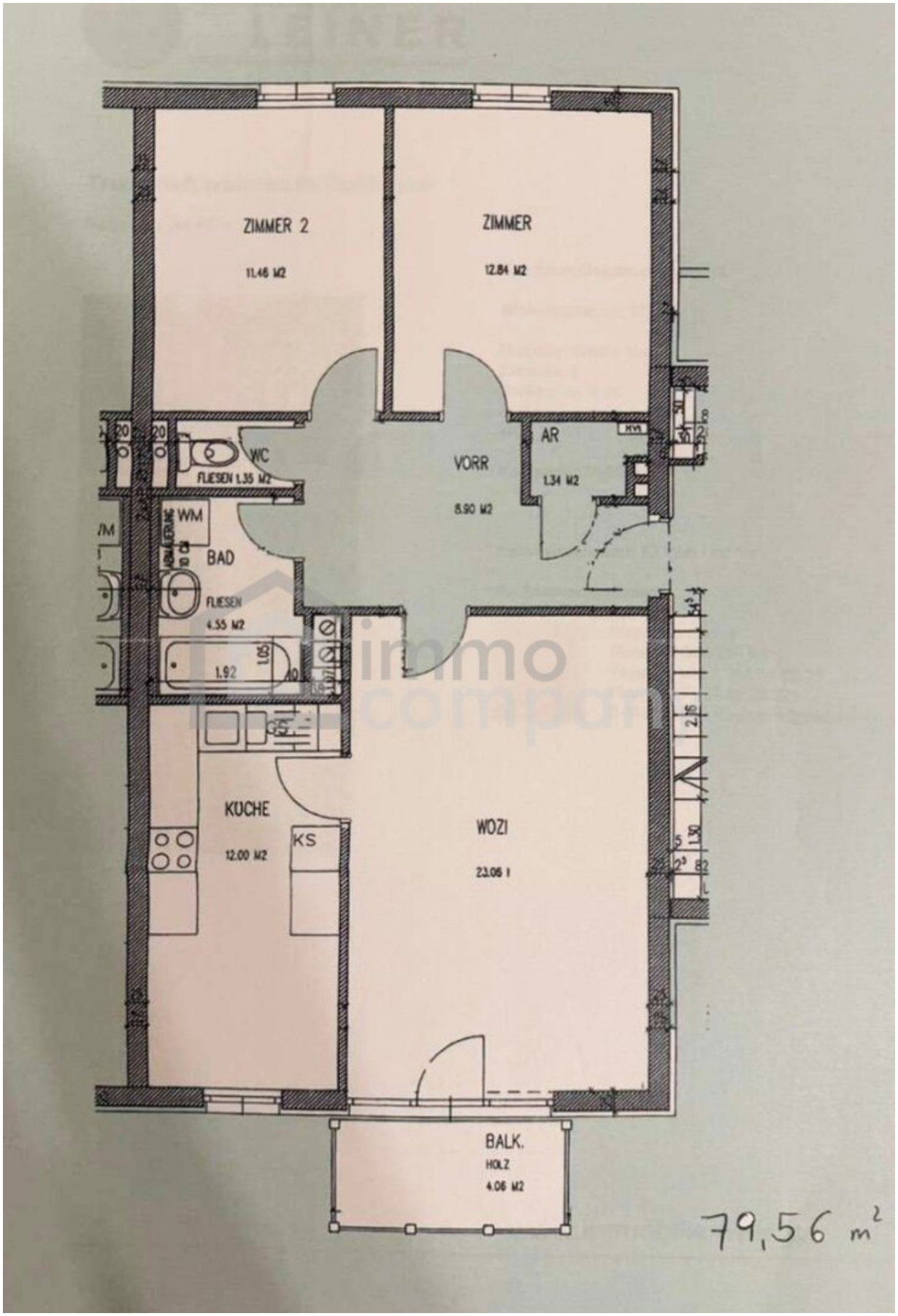







immo
company


Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


ZIMMER 2
11.46 M2
ZIMMER
12.84 M2
WC
FLIESEN 1.35 M2
VORR
8.90 M2
AR
1.34 M2
WM
BAD
FLIESEN
4.55 M2
1.92
KÜCHE
12.00 M2
KS
WOZI
23.06 M2
BALK.
HOLZ
4.06 M2
79,56 m²

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und sich vom ersten Tag an zu Hause fühlen!

Sie suchen eine Wohnung, in der bereits alles für ein schönes und komfortables Wohnen vorbereitet ist? Eine Wohnung, bei der Sie nicht erst eine neue Küche planen, das Badezimmer renovieren oder die Böden erneuern müssen?

Dann könnte dieses besondere Zuhause in Gallbrunn bei Schwadorf genau das Richtige für Sie sein!

Auf rund **76 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine geschmackvoll und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung, die mit ihrem ausgezeichneten Pflegezustand, durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt.

Die Eigentümer haben in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch in die Ausstattung investiert. Das Ergebnis ist eine Wohnung, die sich heute in einem ausgesprochen gepflegten, bezugsfertigen Zustand präsentiert.

Hier heißt es: Möbel aufstellen, einziehen und wohlfühlen!

Wohnqualität, die man sieht und spürt

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt auf, wie viel Wert auf hochwertige Materialien, sorgfältige Ausführung und ein harmonisches Gesamtbild gelegt wurde.

Die moderne, voll ausgestattete **DAN-Küche** mit ihren eleganten Hochglanzfronten fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer begeistert mit einer eleganten Glasdusche und maßgefertigten Tischlermöbeln.

Hochwertige Sandsteinfliesen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, exklusive Innentüren und weitere maßgefertigte Einbauten unterstreichen den besonderen Ausstattungsstandard.

Auch an praktische Details wurde gedacht: Außenjalousien und Fliegengitter an sämtlichen Fenstern und der Balkontür sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- Rund 76 m² Wohnfläche mit drei zentral begehbaren Zimmern

- Hochwertig modernisiert und ausgezeichnet gepflegt
- Voll ausgestattete DAN-Küche mit eleganten Hochglanzfronten
- Modernes Badezimmer mit Glasdusche und maßgefertigten Tischlermöbeln
- Hochwertige Sandsteinfliesen und angenehme Fußbodenheizung
- Exklusive Innentüren und maßgefertigter Einbauschrank
- Balkon mit schönem Grünblick
- Außenjalousien und Fliegengitter an allen Fenstern und der Balkontür
- Praktische Abstellkammer, auch als begehbarer Kleiderschrank nutzbar
- Eigenes Kellerabteil
- Großer, überdachter PKW-Stellplatz inklusive
- Gute Energiekennzahlen: **HWB 29 (Klasse B), fGEE 0,82 (Klasse A)**

Balkon mit Grünblick – ein Platz zum Durchatmen

Ein besonderes Plus ist der direkt vom Wohnzimmer zugängliche Balkon.

Hier genießen Sie Ihren Kaffee an der frischen Luft, lassen den Tag gemütlich ausklingen oder gönnen sich zwischendurch eine kleine Auszeit.

Der Blick ins Grüne und die ruhige Wohnumgebung schaffen eine angenehme Atmosphäre, die das Wohnen hier besonders lebenswert macht.

Gallbrunn – naturnah wohnen und gut angebunden bleiben

Gallbrunn bei Schwadorf verbindet die Vorzüge einer ruhigen, ländlichen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und der Bundeshauptstadt.

Die B10 bietet eine praktische Verbindung Richtung Wien, Schwechat und Bruck an der Leitha.

Eine Busverbindung nach Wien-Simmering sowie der nahe gelegene Bahnhof Götzendorf ergänzen die Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung.

Hier wohnen Sie abseits des städtischen Trubels und bleiben dennoch gut angebunden.

Ein Zuhause, das Ihnen viel Arbeit erspart

Wer eine Bestandswohnung kauft, muss häufig erst Zeit, Geld und Energie in Renovierungen investieren.

Bei dieser Wohnung wurden viele der wesentlichen Ausstattungsbereiche bereits hochwertig modernisiert. Küche, Badezimmer, Bodenbeläge und weitere Details präsentieren sich in einem Zustand, der einen Einzug ohne aufwendige Innenrenovierung ermöglicht.

Das macht diese Immobilie besonders interessant für alle, die sich ein schönes Zuhause wünschen und ihre Zeit lieber mit Wohnen und Genießen als mit Umbauarbeiten verbringen möchten.

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich persönlich!

Diese Wohnung muss man gesehen haben, um ihren besonderen Charme, die hochwertige Ausstattung und den ausgezeichneten Pflegezustand wirklich schätzen zu können.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause zu zeigen!

Eine kostenfreie und unverbindliche Finanzierungsberatung bieten wir Ihnen gerne an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <5.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap