

**NEUER PREIS: kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit  
südseitiger Loggia**



**Objektnummer: 5420/7722**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4623 Gunskirchen
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,38 €
<b>Heizkosten:</b>	62,22 €
<b>USt.:</b>	22,25 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten enthalten Kabel-TV u. "Aufwand 20%" lt. Jahresabrechnung

### Provisionsangabe:

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

Willkommen in **Gunskirchen** – in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage mit Wohlfühlfaktor.

Diese hochwertig **2017 kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung** vereint modernes Wohnen, durchdachten Grundriss und sonnige Atmosphäre – ideal für **Paare und junge Familien**, die Lebensqualität, Ruhe und gute Anbindung schätzen.

Die Wohnung bietet ca. **69 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus eine **südseitige Loggia mit ca. 8 m<sup>2</sup>**, die Sonne von früh bis spät verspricht.

Ein **großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich** bildet das Herzstück des Zuhauses.

Zwei separate Zimmer eignen sich ideal als **Schlafzimmer** und **Kinder- oder Arbeitszimmer**.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, dazu gibt es ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** und einen **Garderobenbereich** im Vorraum.

Diese Wohnung überzeugt mit vielen durchdachten Details:

- **2017 vollständig kernsaniert** – neue Leitungen, Böden, Fenster, Küche und Oberflächen
- **Fußbodenheizung** sowie eine **moderne Heizanlage im Haus** (vor Kurzem erneuert, die Betriebskosten erhöhen sich dadurch um ca. 43€/Monat)
- **Rolläden, Raffstores und Insektenschutz** an allen Fenstern
- **Kabelanschluss** für Fernsehen und Internet
- **Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>)** mit Stromanschluss
- **Eigener Garagenplatz** im Eigentum inklusive

Die Wohnung liegt besonders ruhig, da sie sich **zum Innenhof** orientiert – kein Straßenlärm, ideale Privatsphäre und trotzdem kurze Wege in den Ort.

Es handelt sich **um eine Nichtraucherwohnung**, Haustiere wurden bisher **nicht gehalten**.

Die Wohnung wird komplett unmöbliert übergeben, die Möbel (Küche, etc.) können aber nach Wunsch abgelöst werden.

Diese Wohnung vereint Komfort, Ruhe und Qualität – ein seltenes Angebot in dieser Lage. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

Ob **möbliert oder unmöbliert** – Sie entscheiden, wie Ihr neues Zuhause aussehen soll.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.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