2 Zimmer Wohnung nahe Tulln und Sieghartskirchen



Objektnummer: 6924/377

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	58,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,63 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	133,58 €
Heizkosten:	44,72 €
USt.:	22,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz

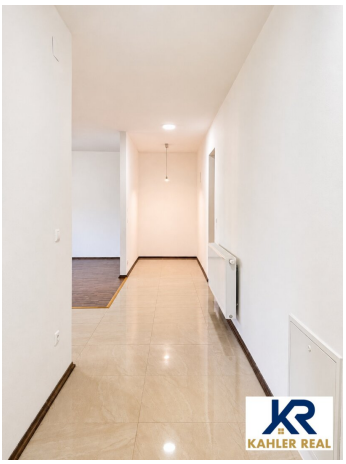

KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL

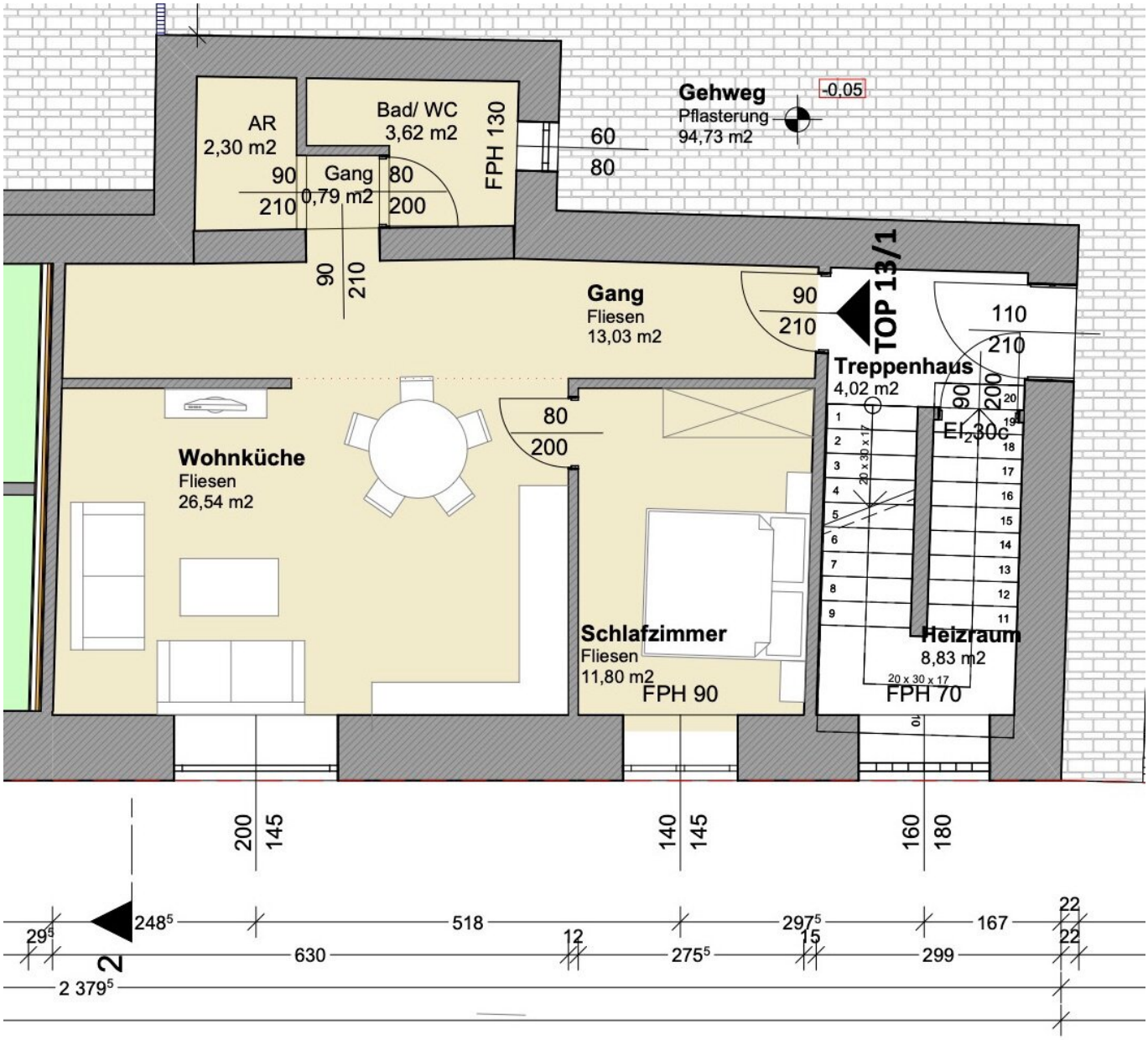







KAHLER REAL


KAHLER REAL


AR
2,30 m2
Bad/ WC
3,62 m2
FPH 130
Gang
0,79 m2
90
210
80
200
60
80
Gehweg
Pflasterung
94,73 m2
-0,05
Gang
Fliesen
13,03 m2
TOP 13/1
Treppenhaus
4,02 m2
El 30c
Wohnküche
Fliesen
26,54 m2
Schlafzimmer
Fliesen
11,80 m2
FPH 90
Heizraum
8,83 m2
FPH 70
20 x 30 x 17
200
145
140
145
160
180
29⁵
248⁵
518
12
297⁵
15
167
22
630
275⁵
299
2 379⁵

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: Erdgeschoß

Keller: 2,63 m2

Parkplatz: 4 Stellplätze à € 8.000 · 2 Carportstellplätze à € 13.000

Raumaufteilung:

WohnKüche - Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC - Abstellraum - Vorraum

Ausstattung:

Böden: Laminat und Fliesen - Erneuerung 12.2024 Brennwert-Öl-Zentralheizung - NEUE 11.2026 Kunststofffenster inklusive Rollläden - Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 442, 446

Beschreibung:

Diese vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung in 3441 Gollarn bietet ein behagliches Zuhause in angenehmer Lage in Niederösterreich. Auf rund 58,08 m² erwartet Sie ein durchdachter Wohnraum, der Komfort, praktische Ausstattung und ein einladendes Ambiente verbindet – ideal für Singles, Paare oder alle, die eine überschaubare Wohnung mit guter Alltagstauglichkeit suchen.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt mit einer offenen Wohnküche als Mittelpunkt des Zuhauses. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander über und schaffen einen freundlichen Raum für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein. Die Kombination aus Fliesen und Laminat sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Räume.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und natürliche Lüftungsmöglichkeiten sorgt. Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung. Ein optionaler Parkplatz ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die Lage spricht für sich: Eine Busverbindung befindet sich in der Nähe und erleichtert

die Anbindung an die Umgebung. Für Familien besonders praktisch ist der nahegelegene Kindergarten. So verbindet die Wohnung ein ruhiges Wohnumfeld mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als gemütlicher Rückzugsort oder als interessante Möglichkeit zur Vermietung – diese renovierte Wohnung bietet viele Perspektiven. Mit 58,08 m², zwei Zimmern, praktischer Ausstattung und einem Kaufpreis von 99.000 Euro eröffnet sich eine attraktive Gelegenheit in Gollarn.

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

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir

Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap