3 Zimmer Wohnung nahe Tulln und Sieghartskirchen



Objektnummer: 6924/376

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	52,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,63 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	105.000,00 €
Betriebskosten:	120,73 €
Heizkosten:	40,42 €
USt.:	20,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz



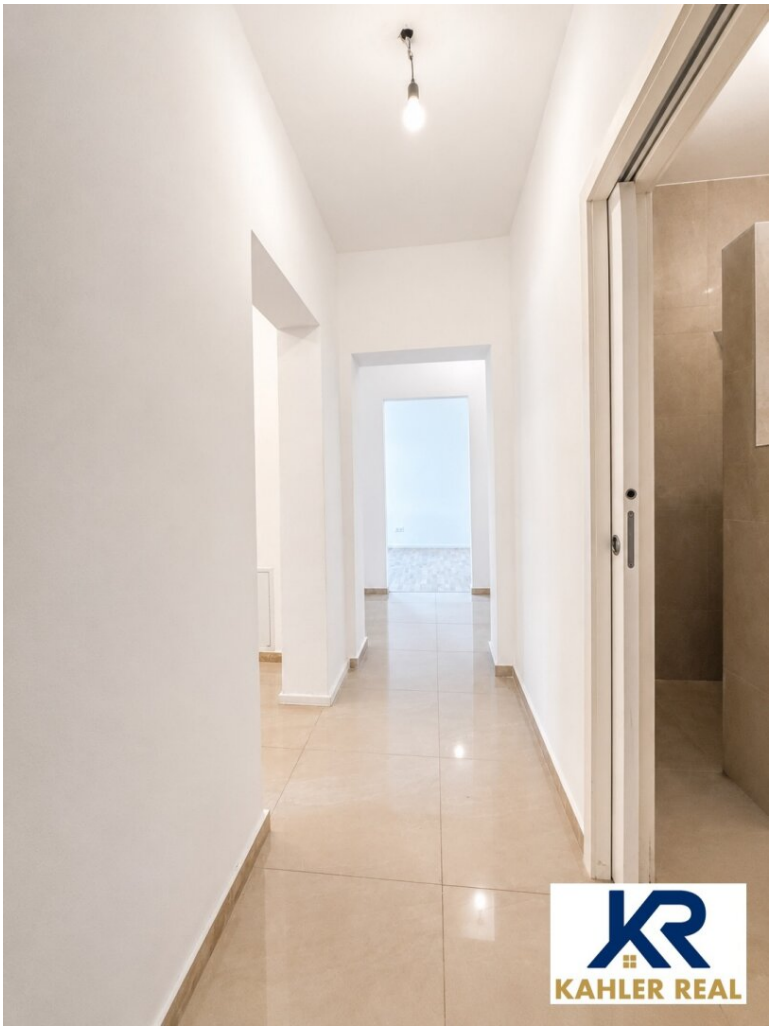




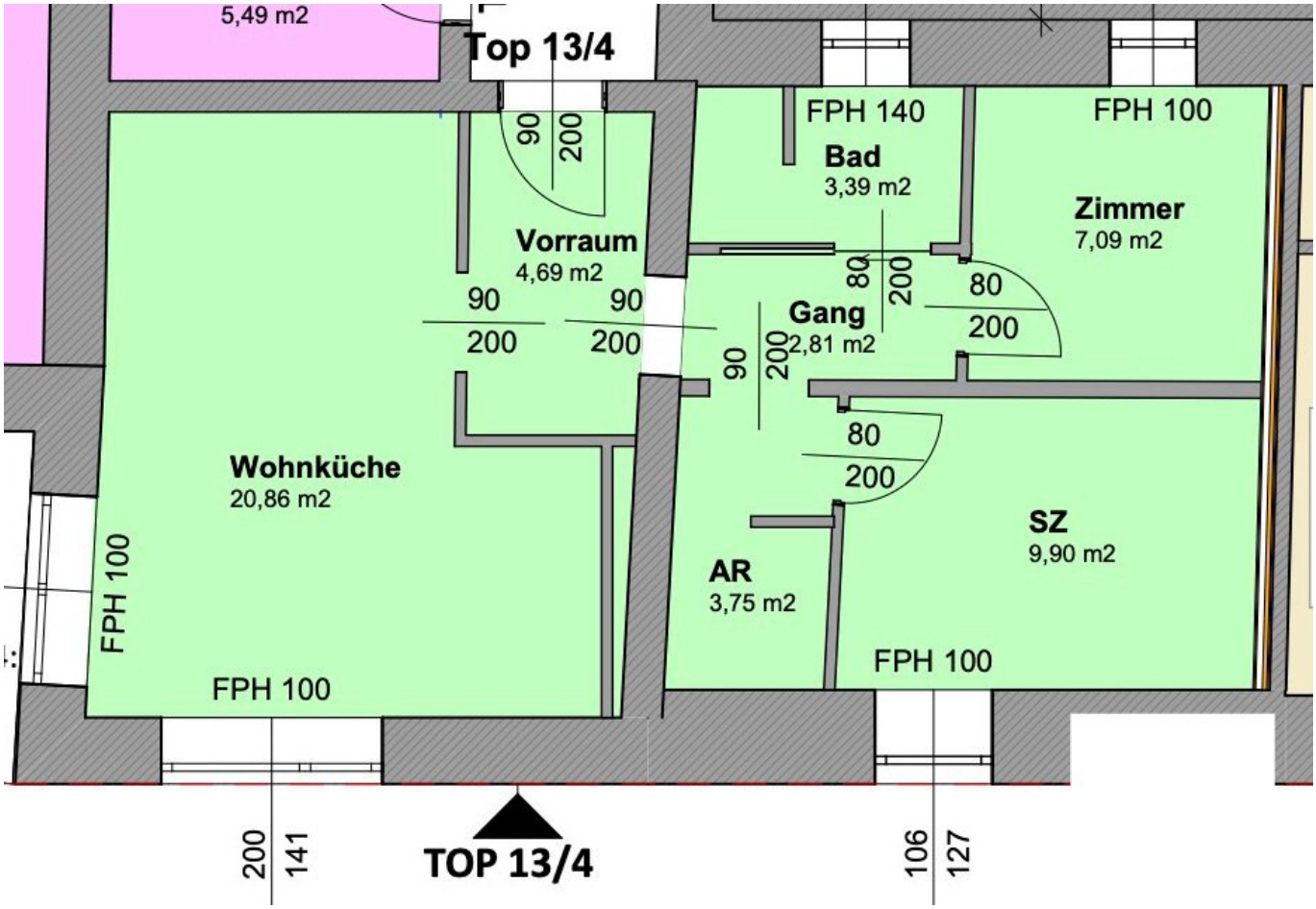







KAHLER REAL


KAHLER REAL


5,49 m2
Top 13/4
FPH 140
FPH 100
Bad
3,39 m2
Zimmer
7,09 m2
Vorraum
4,69 m2
90
200
90
200
90
200
80
200
80
200
Gang
2,81 m2
90
200
80
200
Wohnküche
20,86 m2
FPH 100
AR
3,75 m2
SZ
9,90 m2
FPH 100
FPH 100
200
141
TOP 13/4
106
127

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler – 0664 / 33 11 333

Etage: Erdgeschoss

Abstellraum: 2,63 m² in der Gartenhütte

Parkplatz: 1 Stellplatz € 8.000 · 1 Carportstellplatz € 13.000

Raumaufteilung:

Wohnküche – Schlafzimmer – Kinderzimmer – Badezimmer mit Dusche und WC – Abstellraum – Vorraum

Ausstattung:

Böden: Laminat und Fliesen – Brennwert-Öl-Zentralheizung, erneuert im Dezember 2024 – NEUE 11.2026 Kunststofffenster inklusive Rollläden – Einbauküche

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle ca. 100 m, Bahnhof ca. 2.550 m Luftlinie laut Infrastrukturübersicht

Beschreibung:

Willkommen in Gollarn – hier treffen eine praktische Raumaufteilung und ein schöner Grünblick aufeinander!

Diese **3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 52,49 m² Nutzfläche** bietet Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Zuhauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Beisammensein ein.

Neben dem Schlafzimmer lässt sich das weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie ein Abstellraum ergänzen die Raumaufteilung. Zusätzlichen Stauraum bietet der **2,63 m² große Abstellraum in der Gartenhütte**.

Laminat- und Fliesenböden, Kunststofffenster und die Einbauküche prägen die Ausstattung. Für die Beheizung sorgt die **im Dezember 2024 erneuerte Brennwert-Öl-Zentralheizung**.

Die nahe gelegene Bushaltestelle und die Lage im Umfeld von **Tulln und Sieghartskirchen** machen den Standort auch für Pendler interessant. Ein **PKW-Stellplatz ist**

für € 8.000, ein **Carportstellplatz für € 13.000** erhältlich.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt **105.000,00 €**.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Andreas Kahler freut sich auf Ihren Anruf unter 0664 / 33 11 333.

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.

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