

**+Modernes Single-Schmuckstück mit Erdwärme im Herzen
von Gmünd+**



Objektnummer: 1587/65071

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Baujahr:	1925
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,13 m ²
Nutzfläche:	32,79 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Keller:	1,66 m ²
Heizwärmebedarf:	G 197,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	71.599,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

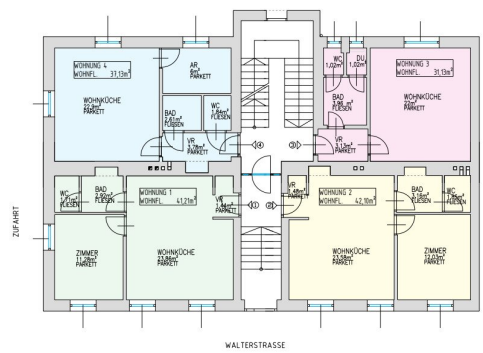
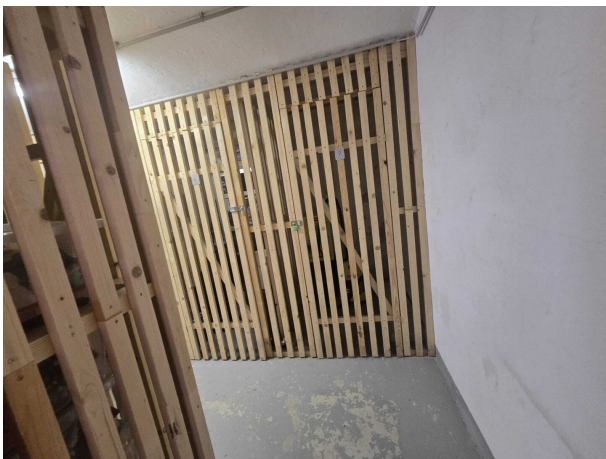
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

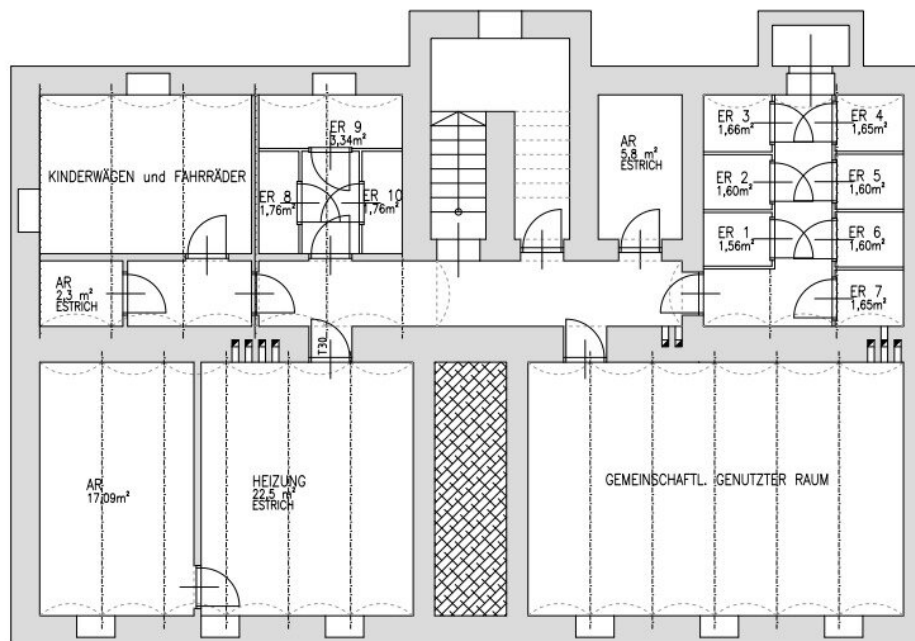








HOCHPARTERRE



KELLER

Objektbeschreibung

Diese Adresse in der Walterstraße steht für Lebensqualität der kurzen Wege. Nur einen Steinwurf vom historischen Stadtplatz entfernt, verbindet dieser Standort den lebendigen Charme der Bezirksstadt mit privatem Rückzugskomfort. Die Infrastruktur sucht ihresgleichen: Kulinarik, Kultureinrichtungen, Nahversorger und das moderne Gesundheitszentrum liegen quasi vor der Haustür und machen das Auto im Alltag überflüssig. Für den perfekten Ausgleich sorgt die einzigartige Naturkulisse des Waldviertels – die Blockheide und die Sole-Felsen-Welt sind in wenigen Minuten erreicht. Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Menschen, die zentralen Komfort mit hohem Freizeitwert verbinden möchten.

Raumaufteilung:

- **Wohn-/Schlafzimmer inkl. Küche: 22,00 m²** ausgestattet mit edlem, warmem **Parkett**
- **Badezimmer: 3,16 m²** mit modernem **Fliesenbelag** und **eigenem Fenster** (Tageslicht)
- **Separate Dusche: 1,02 m²** optimal integriert für maximalen Komfort
- **Separates WC: 1,02 m²** mit Fliesen und ebenfalls mit **eigenem Fenster** (Tageslicht)
- **Vorraum: 3,13 m²** als praktischer, einladender Empfangsbereich

AUSSTATTUNG:

Erdwärme

Parkettboden

3 Meter hohe Wände

Badezimmer barrierefrei

KAUFPREIS: € 71.599,- lasten und Bestandfrei

Im selben Gebäude befinden sich noch 2 weitere Wohnungen, welche zum Verkauf gelangen:

Top 4: 37,13m² - 2 Zimmer € 85.399.-

Top 5: 57,03m² + Balkon 3,48m² - 3 Zimmer - € 131.169.-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat

beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap