+PROVISIONFREI +Zentrum+ 3Zimmerwohnung+Balkon+ Biomasseheizung ++



Objektnummer: 1587/65098

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:	57,03 m²
Nutzfläche:	60,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,66 m²
Heizwärmebedarf:	G 197,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	122.614,00 €
Kaufpreis / m²:	2.149,99 €
Betriebskosten:	131,99 €
Heizkosten:	75,08 €
USt.:	25,02 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes















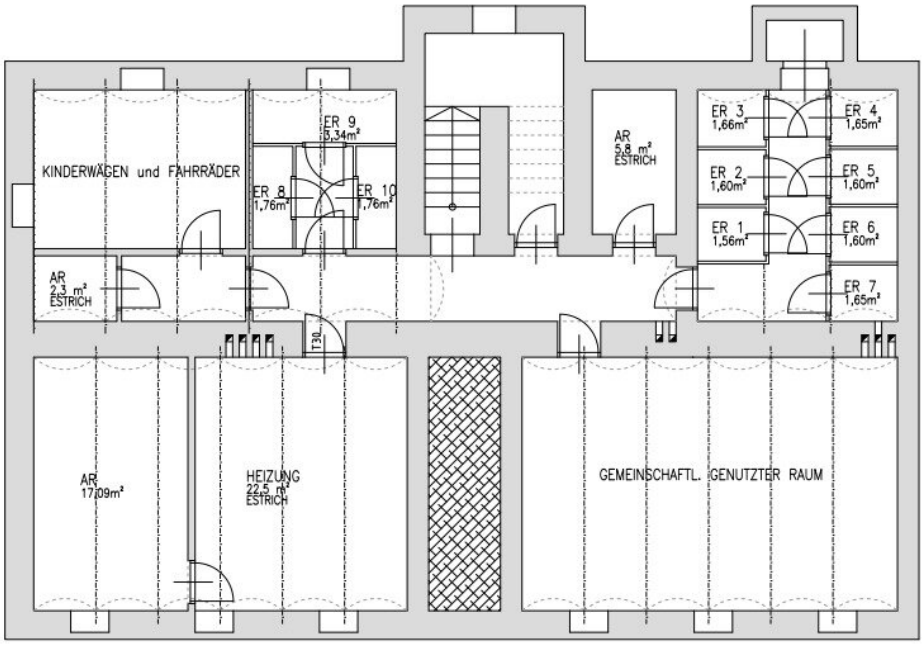








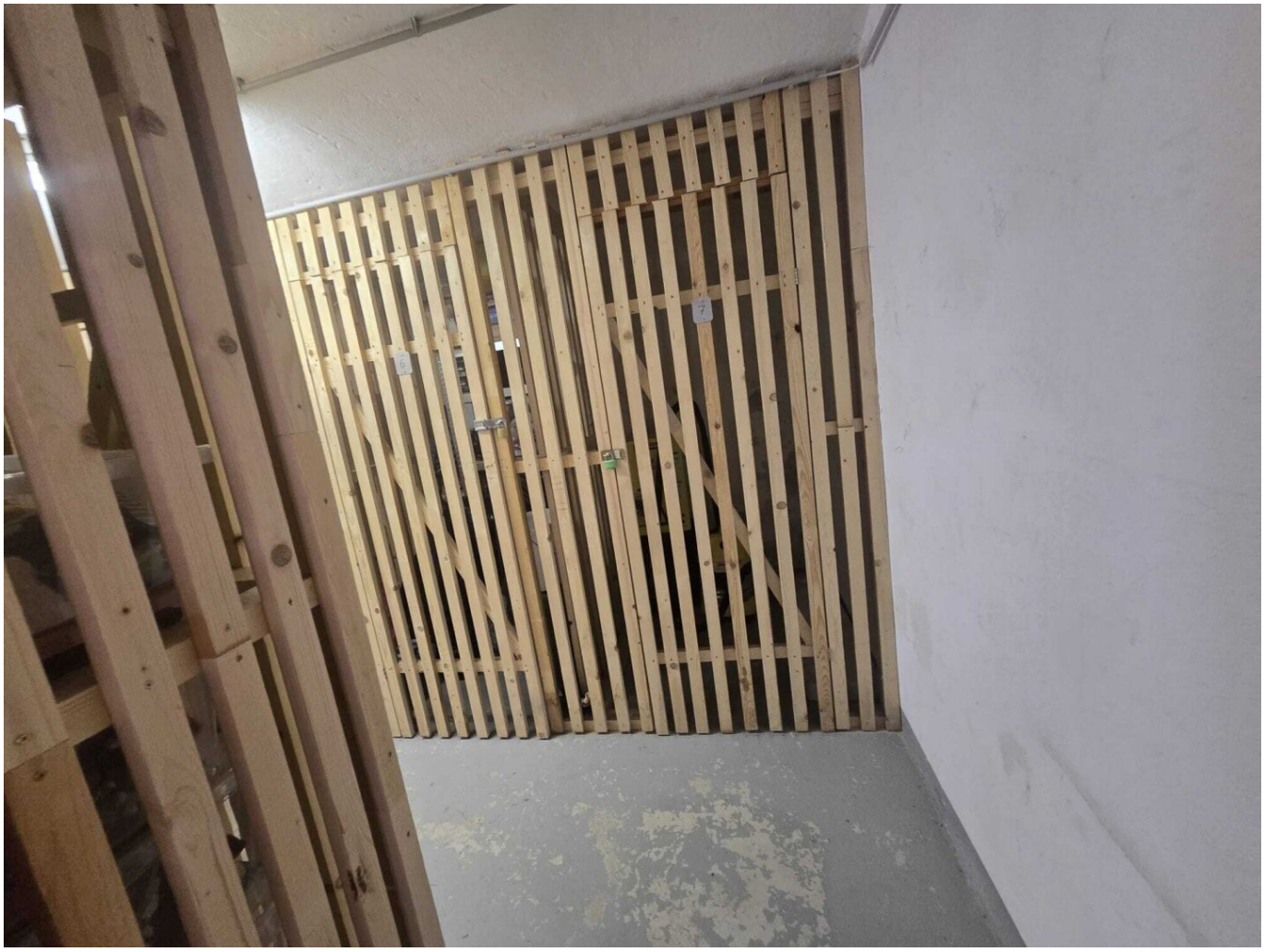



KINDERWÄGEN und FAHRRÄDER
ER 9
3,34m²
ER 8
1,76m²
ER 10
1,76m²
AR
5,8 m²
ESTRICH
ER 3
1,66m²
ER 4
1,65m²
ER 2
1,60m²
ER 5
1,60m²
ER 1
1,56m²
ER 6
1,60m²
ER 7
1,65m²
AR
2,3 m²
ESTRICH
130
AR
17,09m²
HEIZUNG
22,5 m²
ESTRICH
GEMEINSCHAFTL. GENUTZTER RAUM

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- Küche: 22,75m²** ausgestattet mit edlem, warmem **Parkett**
- **Schlafzimmer 1-: 12,02m²**ausgestattet mit edlem, warmem **Parkett**
- **Schlafzimmer 2-: 10,16m²**ausgestattet mit edlem, warmem **Parkett**
- **Badezimmer: 3,96 m² 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 1- : 2,48 m²** als praktischer, einladender Empfangsbereich
- **Vorzimmer 2- :3,62** ausgestattet mit edlem, warmem **Parkett**
- **Balkon 3,48m²**

AUSSTATUNG:

Parkettboden

3 Meter hohe Wände

Badezimmer barrierefrei

KAUFPREIS: € 122.614- lasten und Bestandfrei

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

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

Top 4: 37,13m² - 1,5 Zimmer € 79.829-

Top 3: 31,13m² + Balkon 3,48m² - 3 Zimmer - € 66.929.-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

?% 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, Aßmayergaße 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