Familienglück mit Eigengarten – großzügige 4-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 5168

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4623 Gunskirchen
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	90,41 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,63 m²
Keller:	5,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	412.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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







VKB IMMOBILIEN





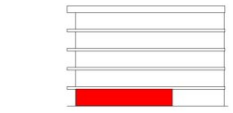
VKB IMMOBILIEN

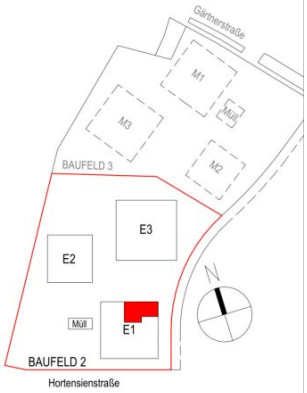
Baufeld 2 I Eigentum
EG

TOP 3-01 (4 Zimmer)

Wohnnutzfläche	90,41 m²
Terrasse	10,05 m²
Loggia	13,49 m²
Eigengarten	60,63 m²
Kellerabteil	7,56 m²







ÜBERSICHTSPLAN

Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und Eigengarten

Diese großzügige und moderne Eigentumswohnung in Gunskirchen verbindet komfortables Wohnen mit viel Freiraum und naturnaher Lebensqualität. Auf rund **90,41 m² Wohnfläche** stehen drei geräumige Schlafzimmer, ein heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie zahlreiche praktische Nebenräume zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich mit insgesamt **23,54 m² Terrasse/Loggien** und einem **60,63 m² großen Eigengarten** – ideal zum Entspannen, für Familien oder gemütliche Stunden im Freien.

Wohnungsdetails

- **Wohnfläche:** 90,41 m²
- **Terrasse/Loggien:** 23,54 m²
- **Eigengarten:** 60,63 m²
- **Zimmer:** 4
- **Schlafzimmer:** 3 geräumige Schlafzimmer
- Heller **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- Direkter Zugang zu **Terrasse und Eigengarten**
- Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und Waschbecken**
- Separates **WC mit Handwaschbecken**

- Praktischer **Abstellraum**
- Eigenes **Kellerabteil**
- **Barrierefreie Ausführung**

Ausstattung & Komfort

- Elektrische **Raffstores mit Fernbedienung**
- Moderne **Wohnraumlüftung**
- **Deckentemperierung** für angenehmes Raumklima
- Möglichkeit zum Anschluss einer **E-Ladestation**
- Mobilitätsverteiler wird vom Bauträger installiert
- **Fixpreisgarantie**

Kaufpreis

Wohnung: EUR 412.900,00

2 Tiefgaragenstellplätze: EUR 49.000,00

Motorradabstellplatz: EUR 5.000,00

Gesamtkaufpreis

EUR 466.900,00

inkl. Wohnung, 2 Tiefgaragenstellplätzen und Motorradabstellplatz

Monatliche Kosten

Wohnung

Ca. **EUR 362,21 monatlich**

Enthalten sind:

- Instandhaltungsbeitrag
- Betriebskosten
- Aufzug
- Verwaltungskosten
- Umsatzsteuer

Heizung & Temperierung

Ca. **EUR 130,19 monatlich zzgl. USt.**

Die Heizkostenpauschale beinhaltet auch die **Temperierung im Sommer**.

2 Tiefgaragenstellplätze

Ca. **EUR 60,00 monatlich**

Enthalten sind:

- Instandhaltungsbeitrag
- Betriebskosten
- Verwaltungskosten
- Umsatzsteuer

Wichtiger Hinweis zu den monatlichen Kosten

Bei den angeführten monatlichen Kosten handelt es sich größtenteils um **Akonto-Zahlungen**. Die tatsächlichen Kosten werden jährlich entsprechend dem tatsächlichen Aufwand bzw. Verbrauch abgerechnet und im Rahmen der Jahresabrechnung angepasst.

Die Highlights auf einen Blick

- 90,41 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- 23,54 m² Terrasse/Loggien
- 60,63 m² Eigengarten

- Heller Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Barrierefrei
- Elektrische Raffstores
- Wohnraumlüftung
- Deckentemperierung
- Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Motorradabstellplatz möglich
- E-Ladestation vorbereitbar
- Fixpreisgarantie
- Naturnahe Lage in Gunskirchen

Wohnbauförderung

Dieses Projekt wird **subjektbezogen gefördert**. Bei Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen kann für die jeweiligen Wohnungen die **OÖ Wohnbauförderung** in Anspruch genommen werden.

Wohnbauförderungsfähigkeit prüfen:

Wohnbauförderung-Rechner 2026 | finrechner.at

Käuferprovision

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637, Durchwahl 1281**.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Gem. § 5 Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma **VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler** tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen „KI-bearbeitet“ sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap