

**Schöne 3-Zimmer-Terrassenmaisonette mit Anningerblick,
optional zwei Garagenplätze - Gumpoldskirchen**



Objektnummer: 1549

Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m ²
Nutzfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.736,73 €
Kaltmiete (netto)	1.357,92 €
Kaltmiete	1.577,34 €
Betriebskosten:	191,84 €
USt.:	159,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

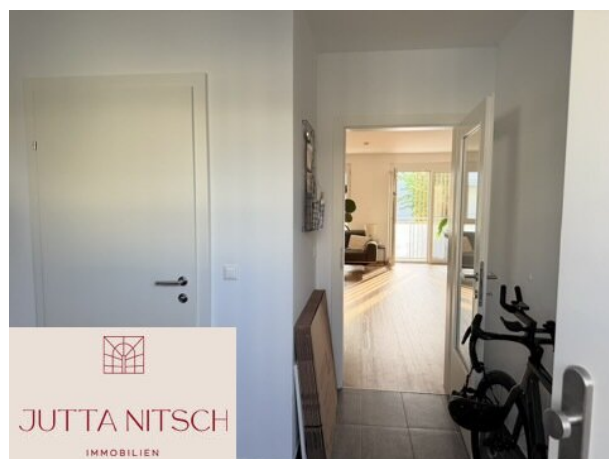


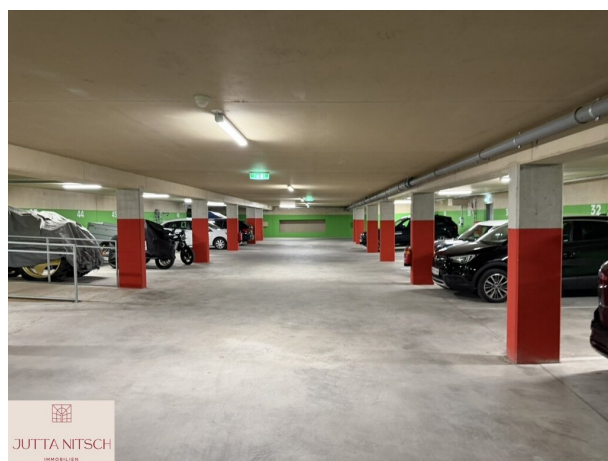












Ansicht

Symbolbild



JUTTA NITSCH
IMMOBILIEN



Ansicht
Symbolbild



JUTTA NITSCH
IMMOBILIEN

Fixpreise & Wohnungsübersicht

Wohnbau 2



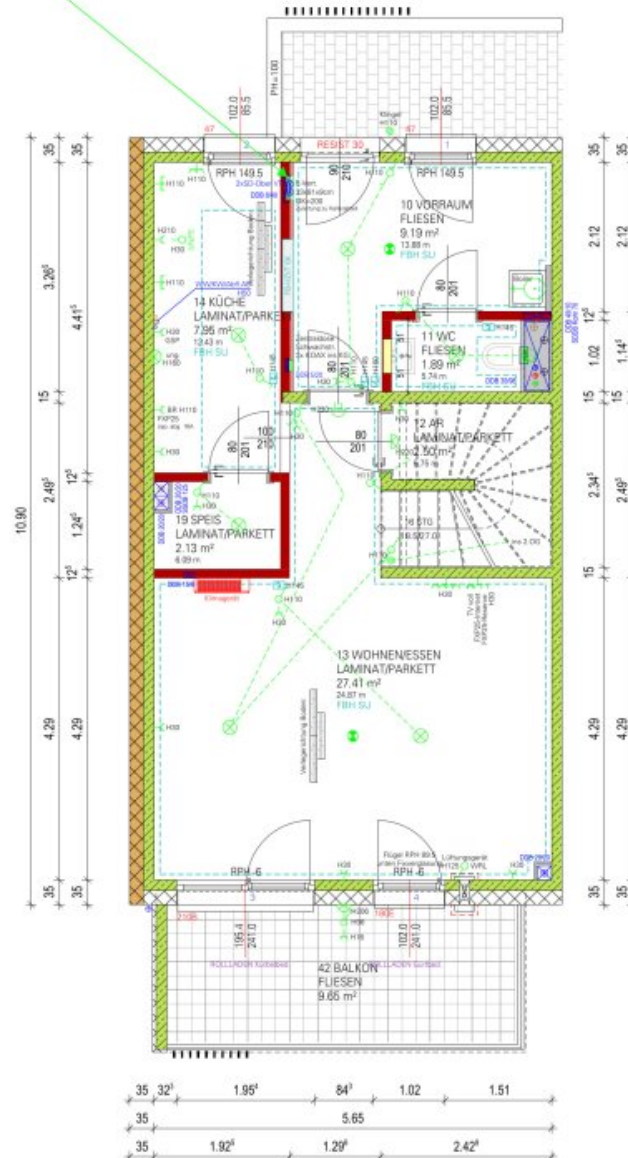
Ansicht Südwest



JUTTA NITSCH
IMMOBILIEN

Figure 1 consists of three horizontal line diagrams, each representing the distribution of 100% of the total number of fish among different size classes (35, 37, 43 mm) for three species: *A. balearicum*, *A. balearicum* + *A. balearicum* + *A. balearicum*, and *A. balearicum* + *A. balearicum* + *A. balearicum*. The diagrams show the percentage of fish in each size class for each species.

Species	35 mm	37 mm	43 mm
<i>A. balearicum</i>	35%	17%	48%
<i>A. balearicum</i> + <i>A. balearicum</i> + <i>A. balearicum</i>	35%	17%	48%
<i>A. balearicum</i> + <i>A. balearicum</i> + <i>A. balearicum</i>	35%	37%	28%



Ausschafter  Tasterdimmer 

HT 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU 

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

FU

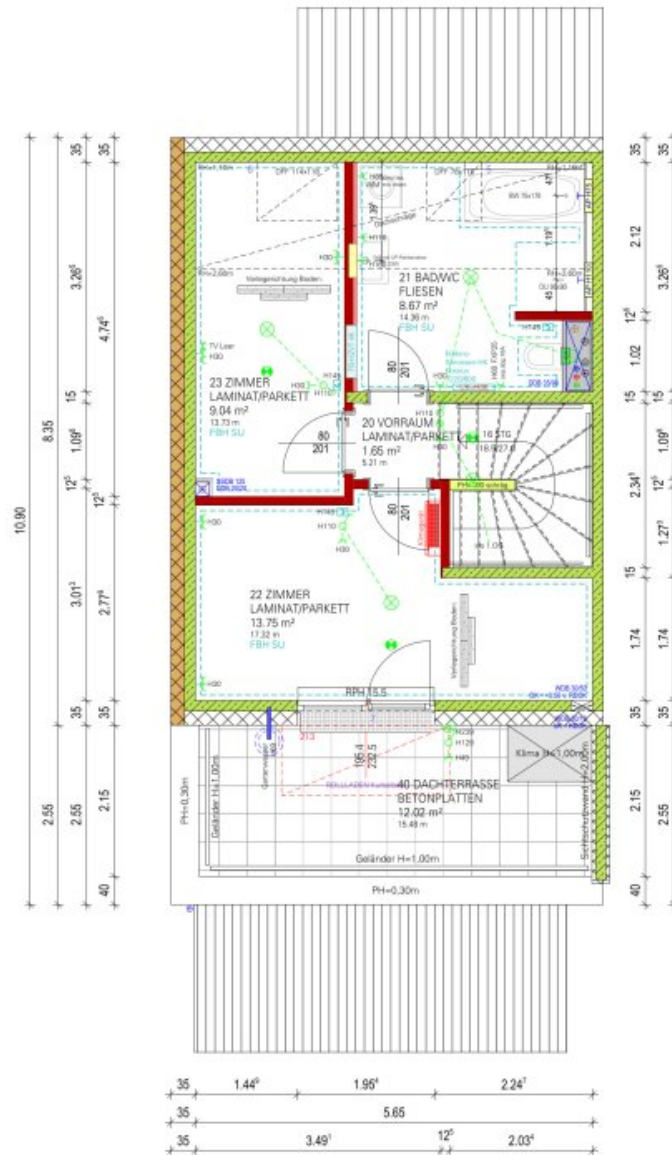
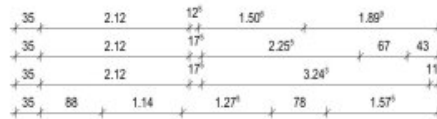
FU

GUMPOLDSKIRCHEN	
KAJETAN-SCHELLMANN-GASSE-II	
PROJEKTNUMMER:	407-2
WOHNUNG:	2.14
1. OBERGESCHOSS:	51,07 m ²
WOHNFLÄCHE:	84,18 m ²
Datum:	09.07.2020

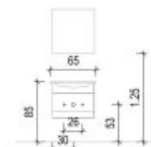
JUTTA NITSCH
IMMOBILIEN

ungen vom Planmaß sind unvermeidbar! Für sämtliche Einbauten oder sonstige Maßanfertigungen im Innen- und Außenbereich ist daher unbedingt der Außenanlage zu nehmen. Technische Änderungen vorbehalten!

HÖHE BODENAUFBAU: 21 cm
KLIMAANLAGE (DAIKIN PERFERA)



Skizze Anschluss Wäschetrich Badezimmer:



Unterschrift Kunde:

LEGENDE:

ausgestattet von:

- Ausschalter
- Tastzimmer
- Bewegungsmelder
- Dose f. Rollläden/Uboutie
- Wandauslass f. Rollläden/Uboutie
- Schalter f. Rollläden/Uboutie
- Laubpfechdose
- EDV Dose
- FXP 25 mit Verzapp.
- Fußbodenheizung
- Dose Alarmanlage
- Sirene AL
- Bedienfeld AL
- Bewegungsmelder AL
- Überfalltaster AL
- Raumthermostat FBH
- Außentherm
- Heizkörper

JUTTA NITSCH
IMMOBILIEN

KOHLBACHER
www.kohlbacher.at

GUMPOLDSKIRCHEN
KAJETAN-SCHELLMANN-GASSE-II
PROJEKTNUMMER: 407-2
WOHNUNG: 2.14
2. OBERGESCHOSS: 33,11 m²
WOHNFLÄCHE: 84,18 m²
Datum: 09.07.2020

Abweichungen vom Planmaß sind unvermeidbar! Für sämtliche Einbauten oder sonstige Maßnahmenfertigungen im Innen- und Außenbereich ist daher unbedingt vor der Außenanlage zu nehmen. Technische Änderungen vorbehalten!

Objektbeschreibung

Wohnen in einer wunderschönen Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse.

Im Jahre 2021 wurde vom bekannten Bauträger Kohlbacher die Wohnhausanlage fertiggestellt. Im 1. Liftstock liegt die sehr schöne und lichtdurchflutete Wohnung, hier spüren Sie die perfekte Planung.

Der durchdachte Schnitt, die hochwertige Ausstattung und die südwestseitig liegenden Freiflächen mit einem atemberaubenden Ausblick auf den Anninger sind eine Rarität im Altort von Gumpoldskirchen.

Die Maisonettewohnung bietet folgende Raumaufteilung:

1. Obergeschoß:

- geräumiges Vorzimmer
- Toilette
- Abstellraum
- offene beige Küche mit allen Einbaugeräten und Bar mit moderner Deckenleuchte
- klimatisiertes Wohnzimmer mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
- Stiegenaufgang in das Obergeschoß

2. Obergeschoß:

- kleiner Flur
- Schlafzimmer mit Klimaanlage und einem Ausgang auf die Terrasse, von dieser Sie einen wundervollen Ausblick haben

- Kinderzimmer bzw. Büro
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und Toilette

Sehr hochwertige Ausstattung:

- geölter Eichen-Dielenboden
- schöne Innentüren
- Badezimmer in TOP Ausstattung
- durchdachte Tischlerküche
- Klimaanlage
- elektrische Außenrollos für die Beschattung
- Fliegengitter
- BRAX-Kasten im Schlafzimmer

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeteilt, diese können Sie optional um € 80,- plus 13,79 plus 20 % mieten, das sind je Parkplatz € 112,55.

Zur Zeit betragen die monatlichen Heizkosten € 111,67 plus 20 % Ust., das sind insgesamt € 134,- .

Falls Sie mehr über diese interessante Immobilie wissen möchten, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap