

**Moderne Eigentumswohnung in Gföhl - 83 m²,
Wintergarten-Balkon und Garage**



Objektnummer: 960/69474

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,66 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	194,72 €
USt.:	23,91 €
Provisionsangabe:	

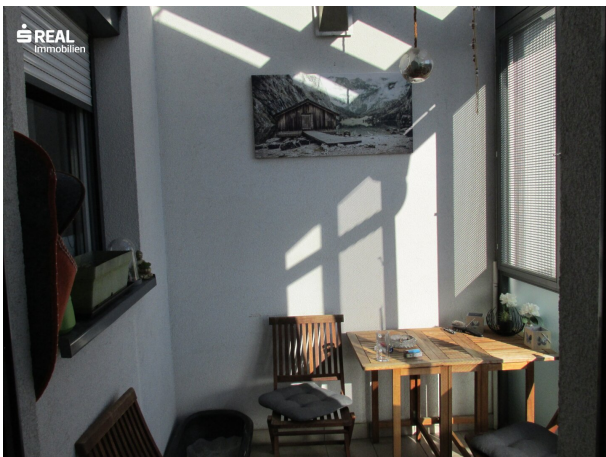
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1





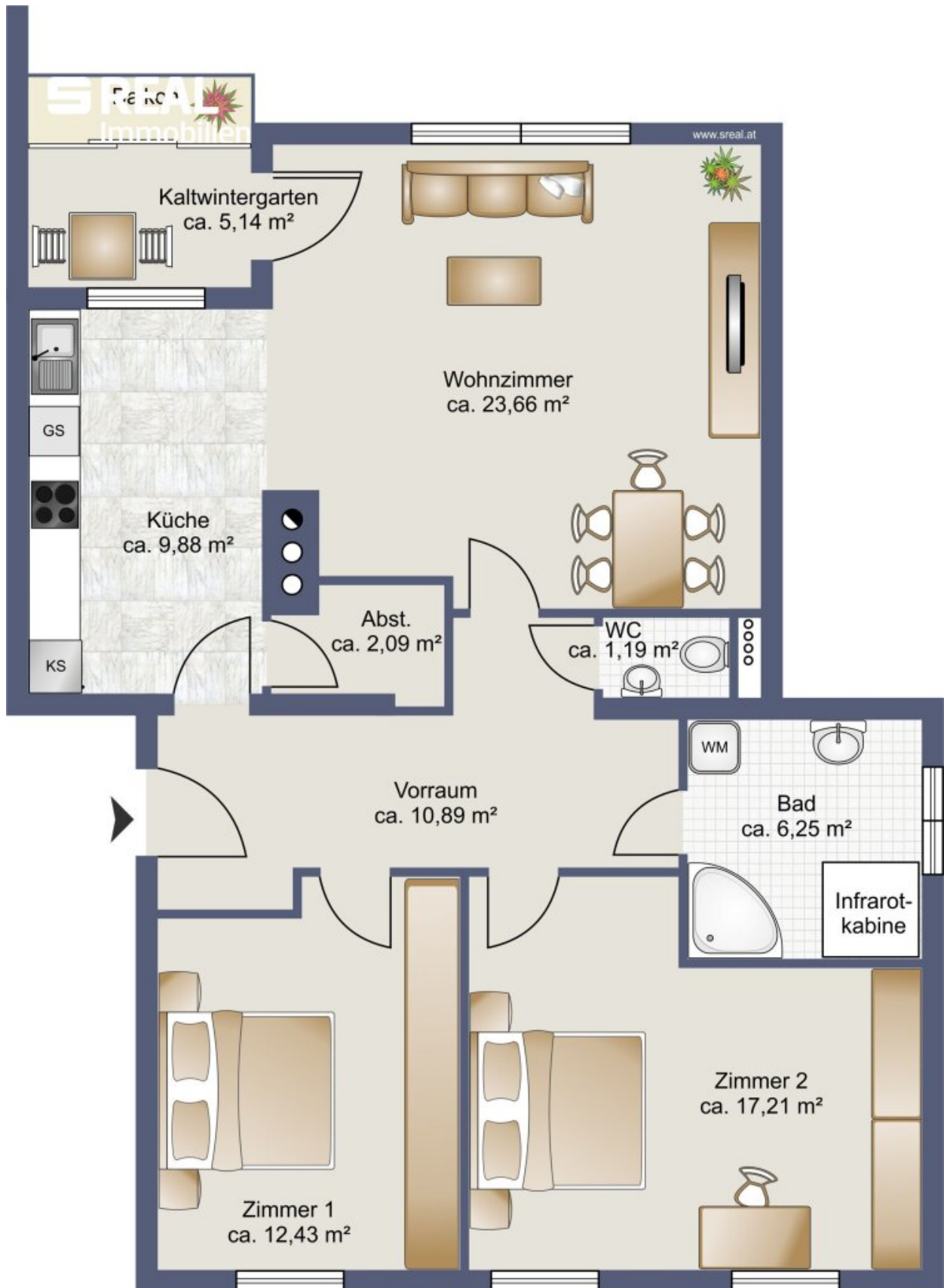












Skizze

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der vielfältigen Stadtgemeinde Gföhl. Die Wohnung sowie der gesamte Wohnkomplex sind in einem sehr gepflegten Zustand, im Gebäude findet man den Trockenraum, den Waschraum und den Fahrradraum. Im Kaufpreis inkludiert ist der Garagenplatz mit ca. 12 m² und ein Kellerabteil mit ca. 4 m² Fläche. In der Wohnhausanlage gibt es keinen Aufzug.

Diese charmante Wohnung im zweiten Obergeschoß bietet mit einer Nutzfläche von rd. 83 m² und einem Wintergarten-Balkon ausreichend Platz für eine Familie oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (Homeoffice). Der atemberaubende Fernblick vom Balkon aus ist der absolute Höhepunkt der Wohnung.

Die Eigentumswohnung unterteilt sich in:

- Vorraum (ca. 11 m²)
- Abstellraum (ca. 2 m²)
- WC (ca. 1,10 m²)
- Badezimmer (ca. 6,20 m²)
- Küche (ca. 10 m²)
- Wohnzimmer (ca. 24 m²) mit Ausgang Wintergarten-Balkon
- Wintergarten-Balkon (ca. 7 m²)
- Zimmer 1 (ca. 12 m²)
- Zimmer 2 (ca. 17 m²)

Die gesamte Wohnung wurde ausgemalt und ist mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet, die leicht zu pflegen sind. Die schöne Einbauküche bietet Ihnen viel Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Anschluss für eine eigene Waschmaschine ausgestattet.

Letzte Sanierungsarbeiten am Gebäude 2018:

- Stiegenhaus ausgemalt
- Fassade gereinigt

Aktueller Stand der Reparaturrücklage am Gebäude beträgt € 73.500,- (per Dezember 2023)

Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Allgemeinflächen zur Verfügung:

- Fahrradraum
- Trockenraum
- Waschraum
- Müllsammelplatz

- Gemeinschaftsgarten

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt per Fernwärme. Zusätzlich kann auch ein Zusatzofen aufgestellt werden. Die Aktivierung dieses Ofens muss jedenfalls durch fachmännisches Personal (= Rauchfangkehrer) angeschlossen und angemeldet werden. Aufgrund der mehrfach verglasten Kunststofffenster sind die Heizkosten dementsprechend niedrig.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare, Kleinfamilien, Wohngemeinschaften sowie für Anleger.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093573?accessKey=66d5>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <10.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap