

**Moderne Eigentumswohnung in Gföhl - 83 m<sup>2</sup>,  
Wintergarten-Balkon und Garage**



**Objektnummer: 960/69474**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



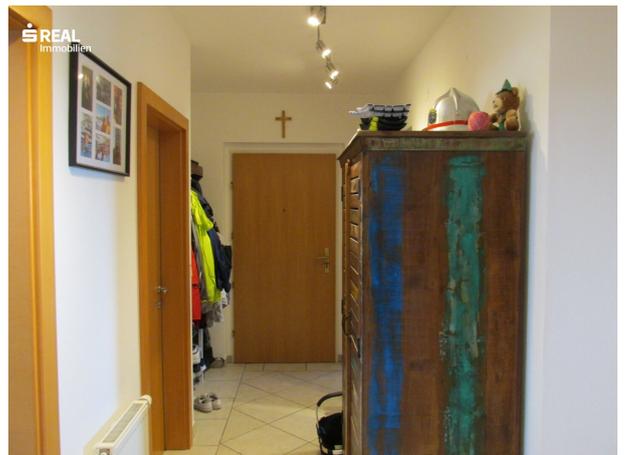
**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1





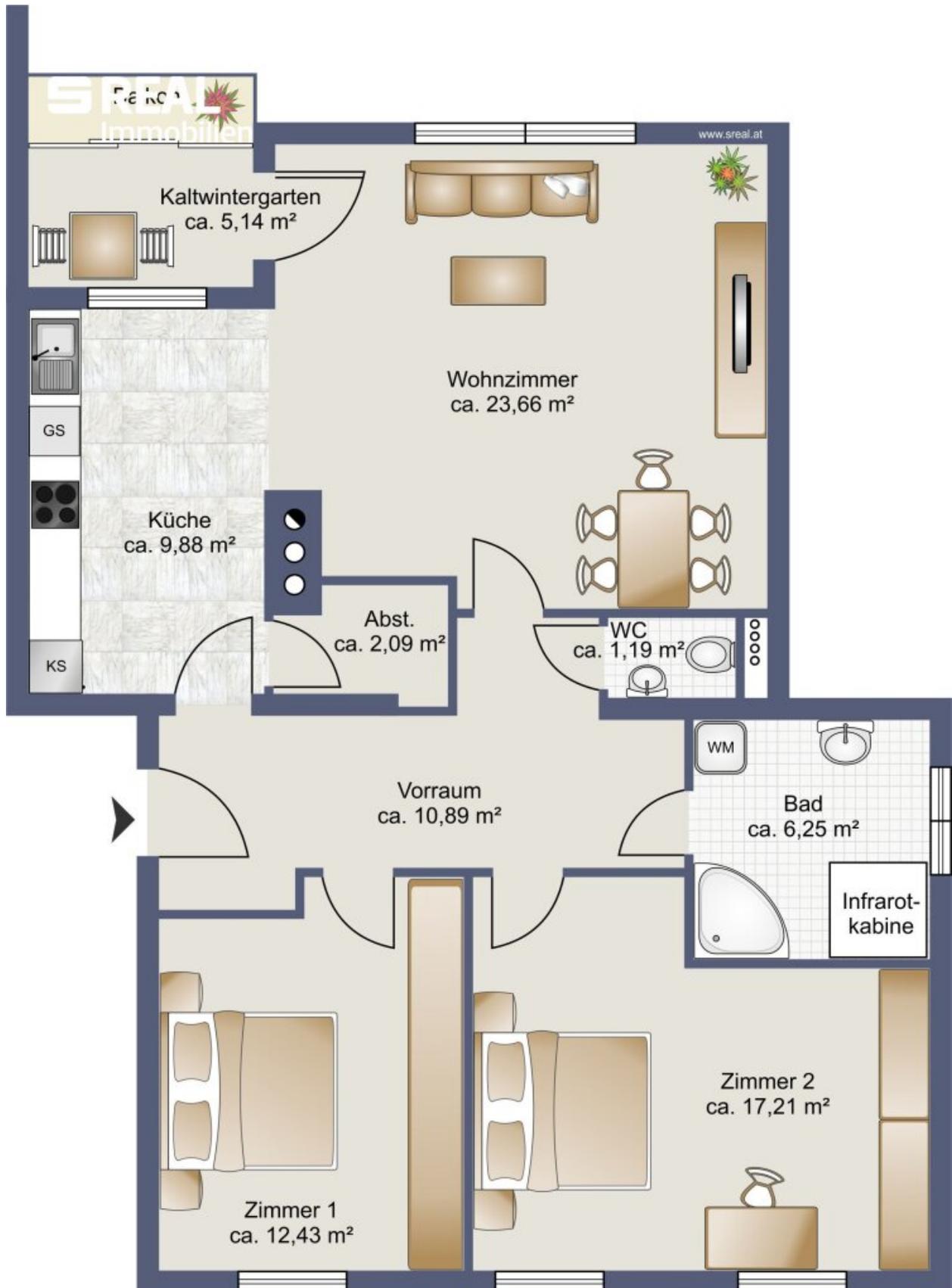












Skizze

## 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 m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> Fläche. In der Wohnhausanlage gibt es keinen Aufzug.

Diese charmante Wohnung im zweiten Obergeschoß bietet mit einer Nutzfläche von rd. 83 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1,10 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 6,20 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Ausgang Wintergarten-Balkon
- Wintergarten-Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 17 m<sup>2</sup>)

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](http://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