

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Gollarn: Vollrenoviert
für nur 117.500 €!**



Objektnummer: 6924/322

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Gollarn
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	123.000,00 €
Betriebskosten:	82,85 €
Heizkosten:	73,00 €
USt.:	8,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz



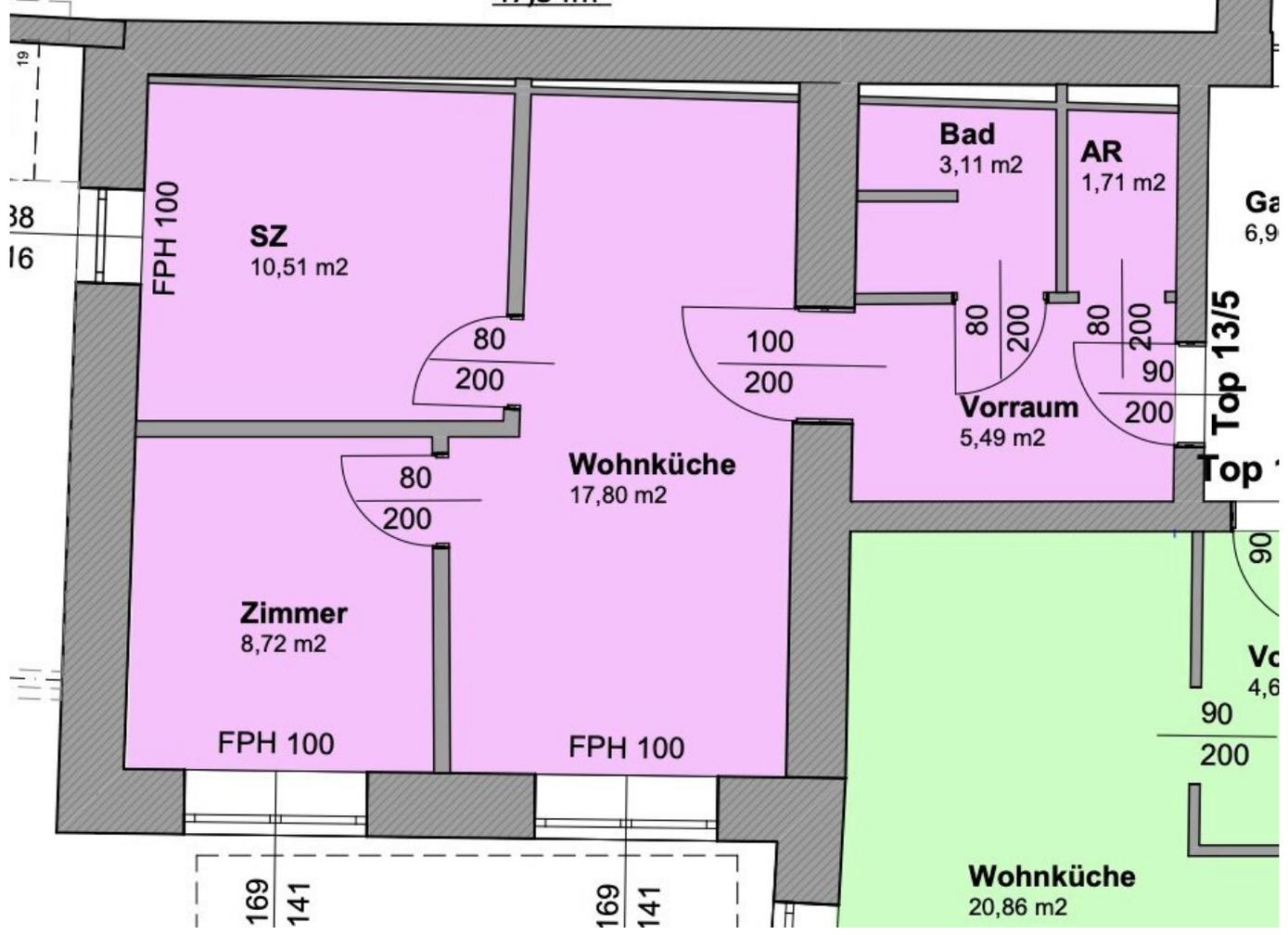




ERDKE
13,39 r

Wohnung Top 13/5:

26 ⁵	10,51	1 266	28
26 ⁵	8,72	50	
19 ⁵ 7	17,80	313	
	3,11	1 147 ⁵	
	1,71		
	5,49		
	47,34m ²		



Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

Etage: Erdgeschoß

Keller: 2 m²

Parkplatz: 1 PKW Stellplatz (optional 5.000.- Stellplatz Nr.5)

Raumaufteilung:

Wohnküche - 2 Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC - Abstellraum - Vorraum

Ausstattung:

Böden: Laminat und Fliesen - Ölzentralheizung - Kunststofffenster - Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 442, 446

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3441 Gollarn, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der Ihnen sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Natur bietet. Diese exquisite Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und die liebevolle Renovierung, die modernen Komfort mit einem gemütlichen Ambiente verbindet.

Mit einer großzügigen Fläche von 47,34 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die drei lichtdurchfluteten Zimmer laden zum Verweilen ein und schaffen eine einladende Atmosphäre, die sowohl für Singles als auch für Paare ideal ist.

Die vollrenovierte Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und modernem Laminat ausgestattet, was nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch pflegeleicht. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für behagliche Wärme in den kühleren Monaten, während die offene Wohnküche mit ihrem einladenden Design ein perfekter Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Das Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer praktischen Dusche, bietet Ihnen den Komfort, den Sie verdienen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der herrliche Grünblick, den Sie von Ihrem Wohnbereich aus genießen können. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und

die Natur in vollen Zügen genießen.

Ein eigener Parkplatz gehört ebenfalls zu dieser Wohnung, was Ihnen das Parken direkt vor der Tür erleichtert. Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, die es Ihnen ermöglicht, die Umgebung bequem zu erkunden.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu einem Kindergarten ein weiterer Pluspunkt. So haben Sie nicht nur die Möglichkeit, in einem schönen Zuhause zu leben, sondern auch die Gewissheit, dass Ihre Kinder in einer förderlichen Umgebung aufwachsen können.

Der Kaufpreis von 117.500,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Egal, ob Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause oder einer renditestarken Kapitalanlage sind, diese Immobilie hat alles, was Sie brauchen.

Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre in Gollarn verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Wohnung wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap