

**WOHNEN in absoluter RUHELAGE - nur wenige Minuten  
von Buch bei Jenbach & Schwaz entfernt**



**Objektnummer: 7939/2300161847**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6222 Gallzein                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,61                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 365.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



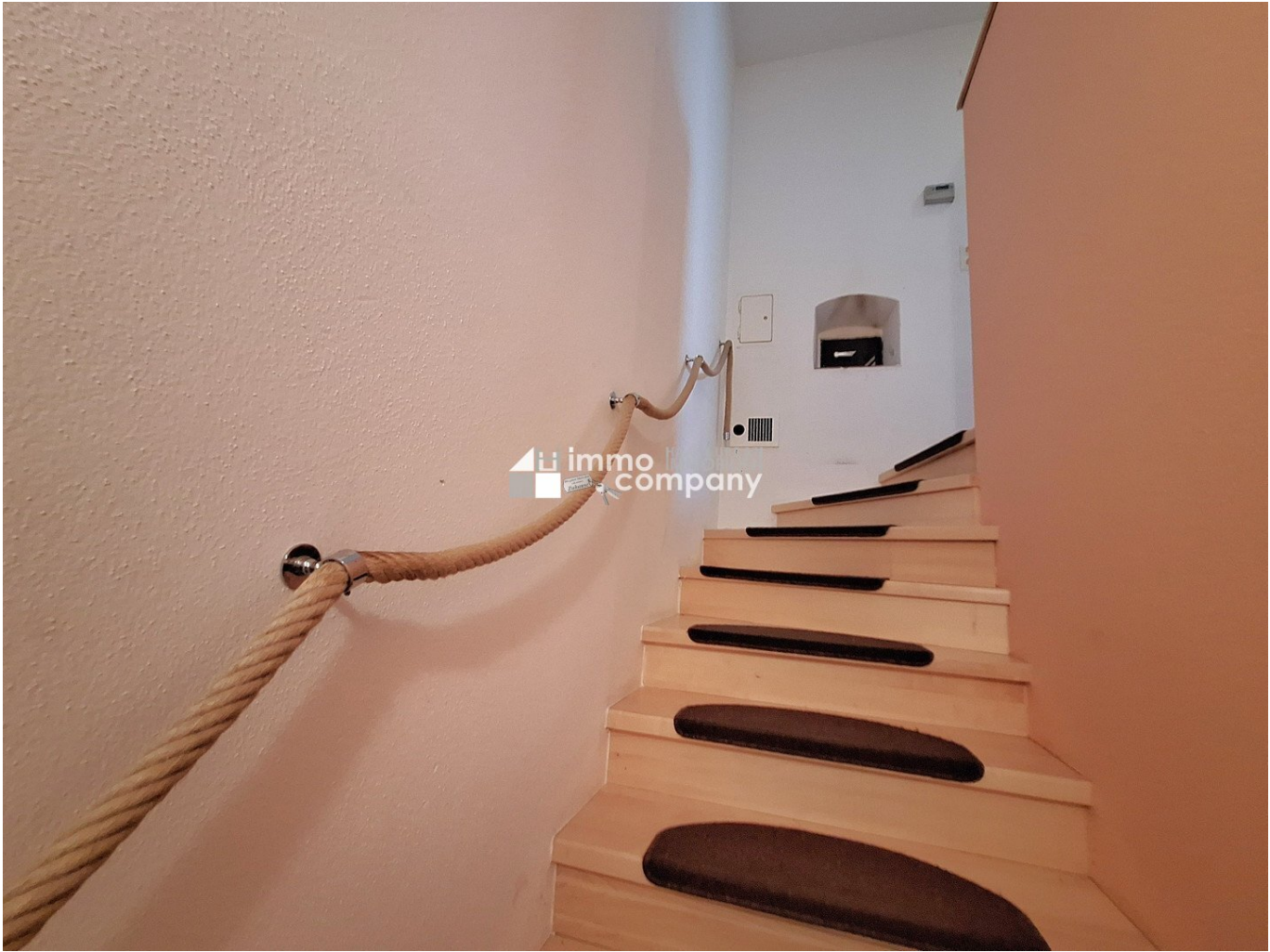
### Jaqueline Hernach

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410091

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













**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In der idyllischen Wohnsiedlung Gattern in Gallzein erwartet Sie diese helle und einladende Maisonette-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> – ideal für Paare sowie Familien - die naturnahes Wohnen in einer ruhigen und sonnigen Umgebung schätzen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine, der Hanglage angepassten, Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen, die ein harmonisches Wohlfühlambiente schaffen.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Hauseingang in den Vorraum, weiters zu den Schlafzimmern, dem Badezimmer samt WC, dem Wirtschafts-/Kellerraum und Abstellraum. Das Treppenhaus stellt die Verbindung zum gemütlichen Wohnbereich im Obergeschoss dar.

### **Im oberen Geschoss befindet sich der zentrale Lebensmittelpunkt:**

Das einladende und nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer verfügt über einen gemütlichen Kachelofen, der für wohlige Wärme und Wohlbefinden sorgt. Die westseitige Wohnküche samt Zugang zur Terrasse, bildet das Herzstück der Immobilie und lädt zu einem harmonischen Beisammensein ein. Der Outdoorbereich mit der geschützten Terrasse bietet einen weiteren Rückzugsort.

Ein Schlafzimmer sowie Bürofläche und ein Gäste-WC runden die Wohnfläche im Obergeschoss ab.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie - überzeugen Sie sich selbst über die gemütliche Wohnatmosphäre inmitten der Natur .....

### **Basics.**

Kaufgegenstand.:

Maisonette-Wohnung in 6222 Gallzein, Gattern

Baujahr: 2001

Wohnnutzfläche: 115,15 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

Die Immobilie erstreckt sich auf 2 Ebenen und verfügt über ein Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, eine Wohnküche, Bad + WC, Gäste-WC, Wirtschafts- Kellerraum, Technikraum, Abstellraum und 2 A-AP:

***Aufteilung im Detail:***

**ERDGESCHOSS:**

Vorraum

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Wirtschafts-/ Kellerraum

Abstellraum

**OBERGESCHOSS:**

Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten

Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Balkon

Kinderzimmer / Büro

Gäste-WC

Terrasse und Garten / Balkon

Technikraum

***Zubehör:***

2 A-AP / Frestellplätze

**Preisinformationen:**

Kaufpreis.

€ 365.000,00

**Nebenkostenübersicht.**

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch – Gebührenfrei bei Begründung des Hauptwohnsitzes

3,5 % Grunderwerbssteuer

Vertragserrichtungsgebühr, Barauslagen, Beglaubigungsgebühr

Vertragserrichter ist RA Dr. Günther Horwath

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt. gemäß Maklerverordnung

**Wissenswertes.**

Die Immobilie ist sofort verfügbar

## **Energievorlagegesetz.**

HWB 105

fGEE 1,61

## **Rechtliche Hinweise.**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Familienname, Telefonnummer und E-Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Dieses Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und / oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap