

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Grünblick & Parkplatz – ruhige Siedlungslage in Gallspach



Wohnbereich

**Objektnummer: 1660/78**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung              |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 4713 Gallspach       |
| <b>Baujahr:</b>        | 1996                 |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                 |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 68,97 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                    |
| <b>Bäder:</b>          | 1                    |
| <b>WC:</b>             | 1                    |
| <b>Balkone:</b>        | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1                    |
| <b>Keller:</b>         | 3,80 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 149.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b> | 79,09 €              |
| <b>Heizkosten:</b>     | 92,53 €              |
| <b>USt.:</b>           | 27,59 €              |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                      |

Erläuterung Kosten auf Anfrage

### Provisionsangabe:

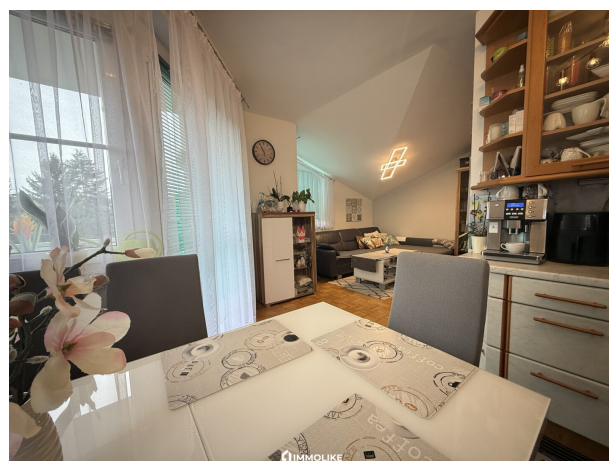
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

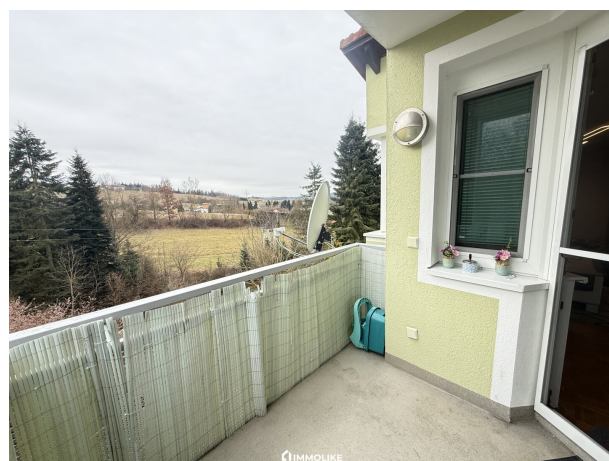
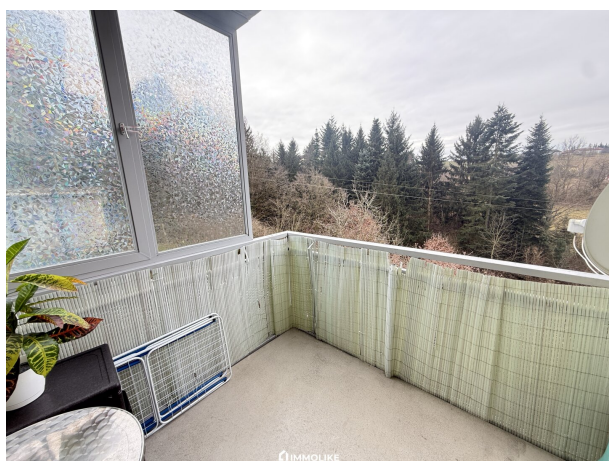
## Ihr Ansprechpartner

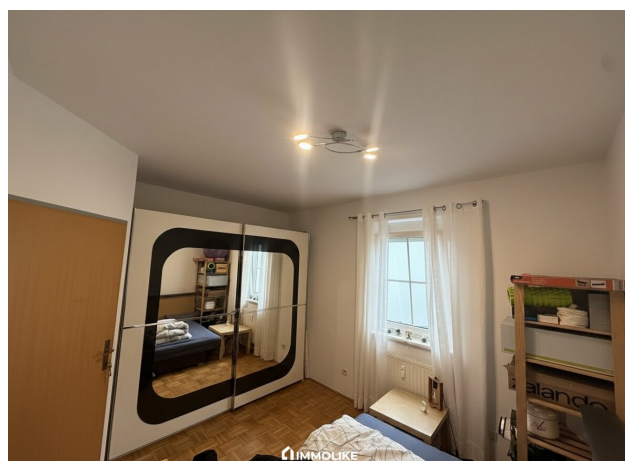
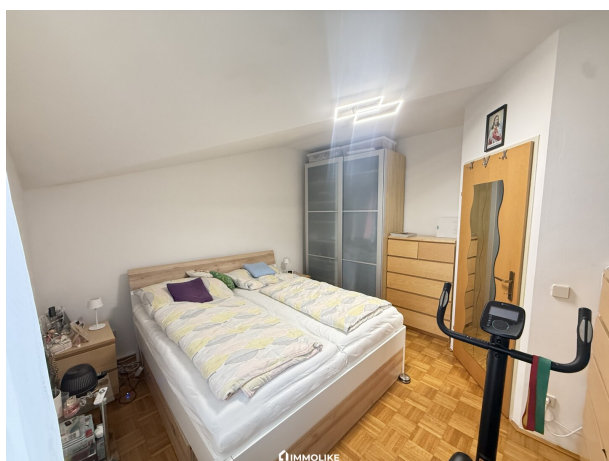
**Ing. Marko Tarabic**

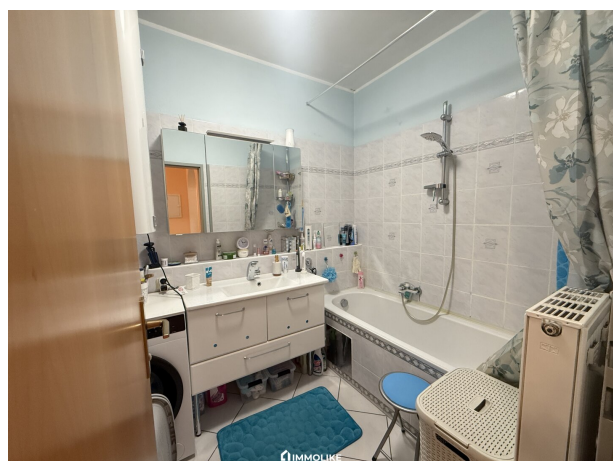
IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

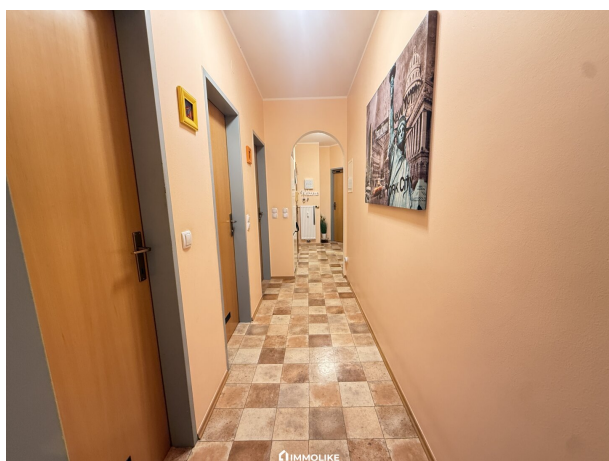
T 06642215440

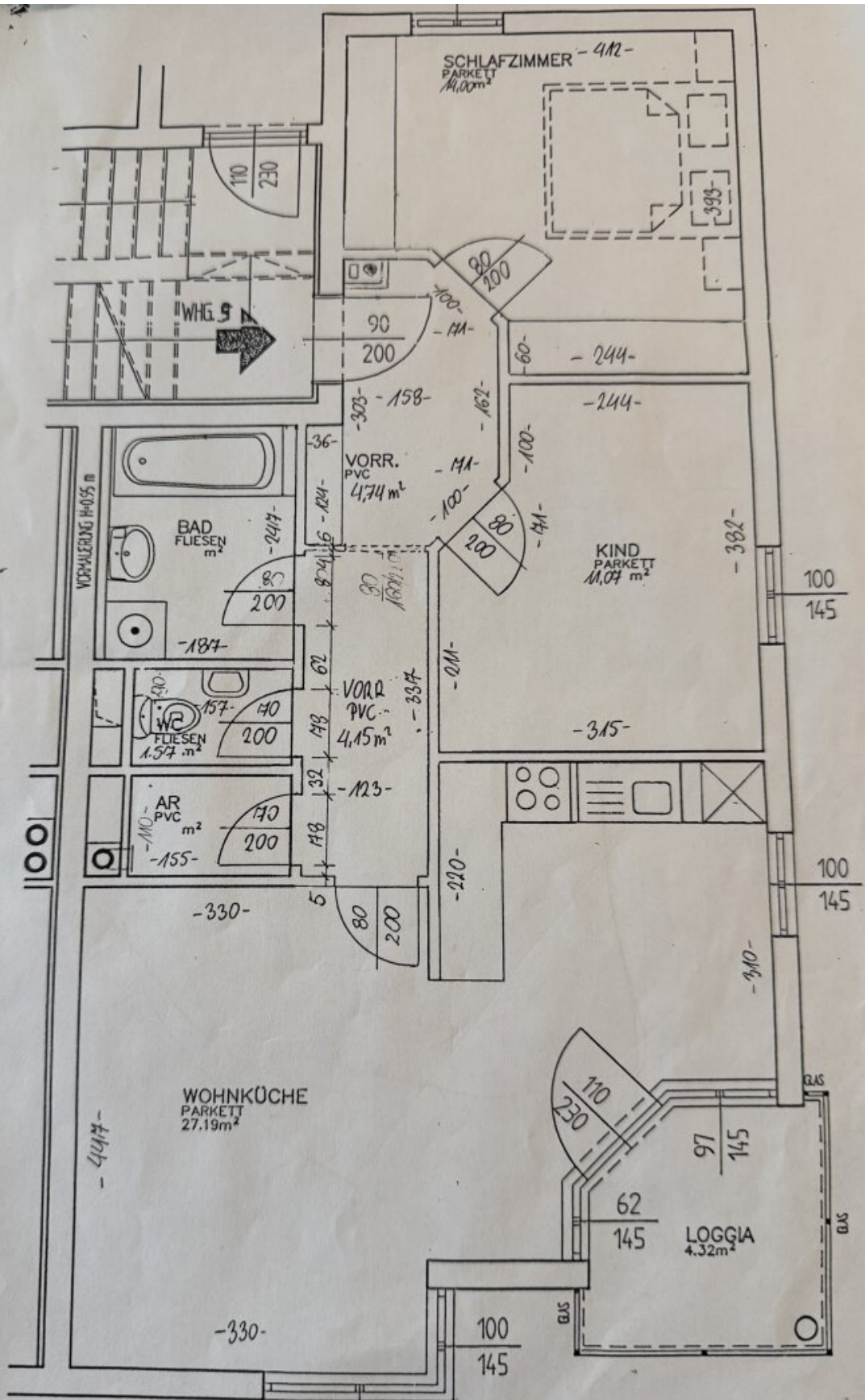












## Objektbeschreibung

### **Ruhig wohnen mit Aussicht – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & eigenem Parkplatz**

Diese freundliche und gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Wohneinheiten. Mit rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem südseitig ausgerichteten Balkon, eigenem KFZ-Abstellplatz und Kellerabteil bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch Homeoffice-Nutzer.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, die zentrale Raumaufteilung und die ruhige Lage mit beruhigendem Grünblick und Weitblick.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Sonniger Südbalkon (ca. 4,35 m<sup>2</sup>) mit schönem Grünblick
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich (ca. 21,7 m<sup>2</sup>) – hell & offen gestaltet
- Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) + weiteres Zimmer ideal als Kinder- oder Homeoffice-Zimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC – praktischer Komfort im Alltag
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener KFZ-Abstellplatz im Eigentum
- Kellerabteil (ca. 3,8 m<sup>2</sup>)
- Allgemeinräume: Fahrradraum sowie Wasch- & Trockenraum
- Gas-Zentralheizung (Vorschreibung gemeinsam mit Betriebskosten)
- Gepflegtes Haus, Baujahr ca. 1996/97, Fassade ca. 2018 saniert

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle

Räume zentral begehbar sind. Das Herzstück bildet der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum Balkon – perfekt für gemütliche Abende oder entspannte Sonnenstunden im Freien. Die etwas höheren Decken als Standard sorgen zusätzlich für ein angenehmes Raumgefühl.

Zwei separat begehbare Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet, das WC ist separat. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Ein fixer Parkplatz direkt beim Haus erleichtert den Alltag, zusätzliche öffentliche Stellflächen stehen in der Straße zur Verfügung.

Allgemeinflächen zur Benützung siehe NWG

### **Hinweis:**

Genaue Flächenangaben, Pläne, detaillierte Betriebskostenaufstellung sowie alle weiteren Informationen werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Einzelne Angaben können sich noch geringfügig ändern, da von der Hausverwaltung noch Unterlagen übermittelt werden. Der aktuelle Energieausweis wird nach Erhalt übermittelt. Die finalen und vollständigen Unterlagen werden bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Ein bestehendes Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von ca. € 11.671,62 ist vom Käufer zusätzlich um Kaufpreis zu übernehmen. Dieses läuft bis 2028 und wird in halbjährlichen Tilgungsraten rückgeführt (kann aber auch sofort Zinsfrei rückgezahlt werden).

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Informationen zu Konditionen und Rückzahlungsmodalitäten zur Verfügung.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an [office@immolike.at](mailto:office@immolike.at) oder telefonisch unter **0664 22 15 440** für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

**IMMOLIKE**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Krankenhaus <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap