

Erstbezug nach Sanierung: Genial geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia, Parkplatz und komplett erneuerter Technik nahe Grieskirchen



Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur südseitigen Loggia bildet das Herzstück der Wohnung.

Objektnummer: 6196/429

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4710 Grieskirchen
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	71,06 €
USt.:	10,04 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. MBA Christoph Eiber

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 724 221 40 57







Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung in Gallsbach überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und dauerhaft niedrige Betriebskosten.**

Die **clevere Raumaufteilung** lässt die Wohnung deutlich großzügiger wirken als ihre **tatsächlichen rund 58 m² Nutzfläche inklusive Loggia.**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines **gepflegten Mehrparteienhauses mit nur neun Einheiten** in ruhiger Wohnlage von Gallsbach.

Umfassende Sanierung 2025 / 2026

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung **technisch und optisch vollständig modernisiert.** Sämtliche Leitungen (Wasser, Heizung, Elektrik) sowie der Innenausbau wurden auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Arbeiten wurden von **regionalen Fachfirmen** ausgeführt.

Unter anderem wurden erneuert:

- komplette **Elektroinstallation**
- **neuer Sicherungskasten inklusive neuer Wohnungszuleitung**
(HGI Elektrotechnik, Leonding)
- sämtliche **Wasser- und Heizleitungen inkl. neuer Heizkörper**
(Installateur Zauner, Wallern)
- hochwertiger **Vinylboden in allen Wohnräumen**
- **moderne Innentüren**
(Firma Steinerberger, Gunskirchen)
- **vollständig neu gestaltetes Badezimmer mit echter Fußbodenheizung & Handtuchheizkörper**

Die Wohnung verfügt über eine **eigene moderne Gastherme**

Gepflegte Wohnanlage

Das Gebäude wurde **2009 thermisch saniert**. Dabei wurden **Fassade, Dach sowie Kellerdecke gedämmt**, wodurch sich ein angenehmes Wohnklima und eine gute Energieeffizienz ergeben.

Wohnen mit Licht und Freiraum

Die **südseitige Loggia** sorgt für helle Wohnräume und bietet einen angenehmen Platz im Freien.

Ein **eigener Parkplatz** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Besonders attraktiv sind zudem die **überschaubaren monatlichen Betriebskosten**.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Niederndorferstraße 5 in Gallspach** in einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Durch die **moderne Ausstattung, die vollständige technische Sanierung und die effiziente Raumaufteilung** eignet sich die Wohnung ideal für **Singles, Paare oder auch Anleger**, die eine unkomplizierte und langfristig wartungsarme Immobilie suchen. Für Anleger kümmern wir uns auch gerne um die Mietersuche (Interessenten liegen vor)

Bei Interesse oder für eine Besichtigung freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap