

## **Verliebt ins Wohnen – euer perfektes Wohnglück im Grünen mit Balkon und Stellplatz**



großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

**Objektnummer: 7939/2300162698**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2463 Gallbrunn
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	75,50 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>Heizwärmebedarf:</b>	98,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

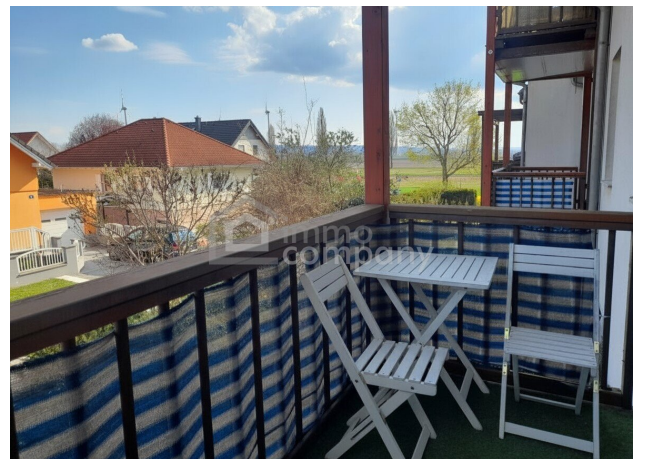
## Ihr Ansprechpartner

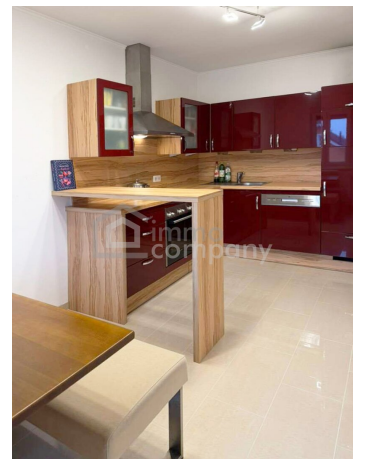


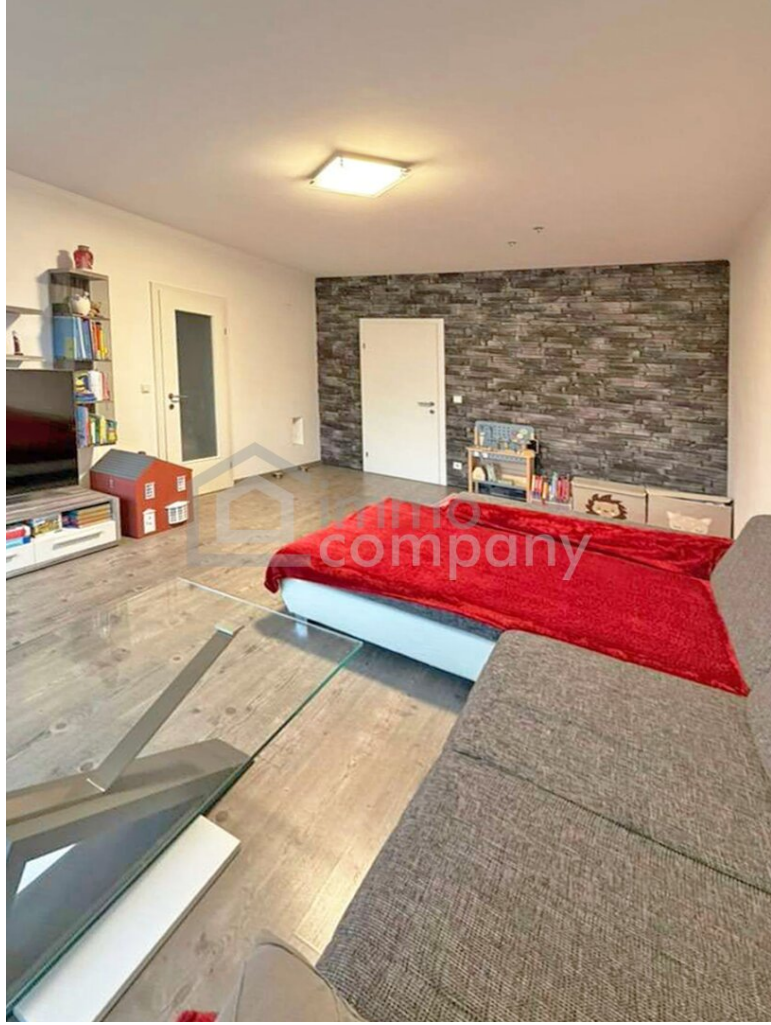
**Katharina Wisner**

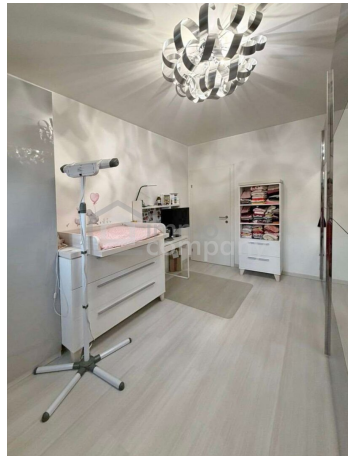
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025













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.



Website



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



# Objektbeschreibung

## ? Ruhe. Qualität. Lebensgefühl.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Grünen!

Diese hochwertig ausgestattete und großzügig geschnittene **3-Zimmer-Wohnung in Gallbrunn bei Schwadorf** vereint modernes Wohnen mit entspannter Ruhelage – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen und dennoch bestens angebunden bleiben möchten.

## ? Wohnhighlights, die überzeugen

- Optimal geschnittene **3 zentral begehbare Zimmer**
- Moderne **DAN-Küche** mit stilvollen Hochglanz-Fronten – voll ausgestattet
- Sonniger **Balkon mit herrlichem Grünblick**
- Hochwertige **Sandstein-Fliesen** kombiniert mit angenehmer **Fußbodenheizung**
- Badezimmer mit **maßgefertigten Tischlermöbeln** & eleganter Glasdusche
- Exklusive **Innentüren & Einbauschränke vom Tischler**
- Praktische **Abstellkammer** – auch als begehbarer Kleiderschrank nutzbar
- **Fliegengitter & Außenjalousien** bei allen Fenstern und der Balkontür
- Eigenes **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Überdachter Stellplatz** inklusive

## ? Lage – grün, ruhig & bestens angebunden

Gallbrunn überzeugt mit seiner **idyllischen Ruhelage** und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur:

- Schnelle Anbindung über die B10 nach Wien, Schwechat & Bruck an der Leitha
- Öffentliche Verkehrsmittel mit direkter Verbindung nach **Wien-Simmering (ca. 30 Minuten)**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Nahversorgung bequem erreichbar

Hier wohnen Sie **im Grünen – und bleiben trotzdem flexibel.**

## ? Verfügbarkeit

Ab **Mai 2026 / nach Vereinbarung**

## ? Fazit

Eine Wohnung, die durch **Qualität, durchdachtes Design und Lage** überzeugt – perfekt für alle, die ein echtes Zuhause suchen.

**Jetzt anfragen und selbst begeistern lassen!**

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 <7.000m

Apotheke <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap