

**NEUER PREIS: kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit
südseitiger Loggia**



Objektnummer: 5420/7722

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4623 Gunskirchen
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,55 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	138,38 €
Heizkosten:	62,22 €
USt.:	22,25 €
Infos zu Preis:	

Sonstige Kosten enthalten Kabel-TV u. "Aufwand 20%" lt. Jahresabrechnung

Provisionsangabe:

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Willkommen in **Gunskirchen** – in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage mit Wohlfühlfaktor.

Diese hochwertig **2017 kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung** vereint modernes Wohnen, durchdachten Grundriss und sonnige Atmosphäre – ideal für **Paare und junge Familien**, die Lebensqualität, Ruhe und gute Anbindung schätzen.

Die Wohnung bietet ca. **69 m² Wohnfläche** plus eine **südseitige Loggia mit ca. 8 m²**, die Sonne von früh bis spät verspricht.

Ein **großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich** bildet das Herzstück des Zuhauses.

Zwei separate Zimmer eignen sich ideal als **Schlafzimmer** und **Kinder- oder Arbeitszimmer**.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, dazu gibt es ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** und einen **Garderobenbereich** im Vorraum.

Diese Wohnung überzeugt mit vielen durchdachten Details:

- **2017 vollständig kernsaniert** – neue Leitungen, Böden, Fenster, Küche und Oberflächen
- **Fußbodenheizung** sowie eine **moderne Heizanlage im Haus** (vor Kurzem erneuert, die Betriebskosten erhöhen sich dadurch um ca. 43€/Monat)
- **Rolläden, Raffstores und Insektenschutz** an allen Fenstern
- **Kabelanschluss** für Fernsehen und Internet
- **Kellerraum (ca. 12 m²)** mit Stromanschluss
- **Eigener Garagenplatz** im Eigentum inklusive

Die Wohnung liegt besonders ruhig, da sie sich **zum Innenhof** orientiert – kein Straßenlärm, ideale Privatsphäre und trotzdem kurze Wege in den Ort.

Es handelt sich **um eine Nichtraucherwohnung**, Haustiere wurden bisher **nicht gehalten**.

Die Wohnung wird komplett unmöbliert übergeben, die Möbel (Küche, etc.) können aber nach Wunsch abgelöst werden.

Diese Wohnung vereint Komfort, Ruhe und Qualität – ein seltenes Angebot in dieser Lage. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

Ob **möbliert oder unmöbliert** – Sie entscheiden, wie Ihr neues Zuhause aussehen soll.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap