



IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

****VERKAUFT**CHARMANTE 3-ZIMMER- WOHNUNG MIT BALKON IN SANKT GEORGEN AN DER GUSEN!**

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 69,42 m ²
ETAGE	1. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
BALKONE	1 = 3,4m ²
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
MOBILIAR	Küche, Bad
HEIZUNG	Fernwärme
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	gepflegt
BAUJAHR	1971
GÜLTIG BIS	15.09.2029



KOSTEN

KAUFPREIS

185.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

145,73 €

HEIZKOSTEN INKL. 20% UST

70,80 €

Reparaturrücklage INKL. 0% UST

85,33 €

Warmwasser INKL. 10% UST

30,07 €

Sonstiges INKL. 10% UST

38,39 €

PROVISION

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sankt Georgen an der Gusen!

Zum Verkauf steht eine liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von St. Georgen an der Gusen – ideal für Singles, Paare oder auch kleine Familien, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 69 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht und angenehmem Wohnkomfort. Das absolute Highlight der Wohnung ist der ruhige Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – perfekt für den Morgenkaffee oder einen gemütlichen Abend. Ein weiteres besonderes Detail: Im Schlafzimmer befindet sich ein praktischer, teils begehbare Kleiderschrank, der für viel Stauraum sorgt und die Wohnung noch funktionaler macht. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben – hochwertige Tischlermöbel (z. B. Einbauschränke) sind bereits vorhanden und fügen sich harmonisch in den Wohnraum ein. 2014-2017 wurden die Fenster, die Heizkörper, sowie die Böden und das Badezimmer saniert. Die Wohnung ist teilweise mit Rollläden und Insektenschutzgitter ausgestattet. Im Wohnzimmer gibt es eine Soundanlage. Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine moderne Klimaanlage. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Raumaufteilung

Vorraum - Küche (HAKA) - Bad mit Dusche und WC - Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in St. Georgen an der Gusen – ideal für Familien, Ruhesuchende und Pendler. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort oder in der näheren Umgebung. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Gusen sowie Sporteinrichtungen und Vereine im Ort. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof St. Georgen an der Gusen ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Linz und Perg. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene B3 die Landeshauptstadt Linz in ca. 20 Minuten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.
Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

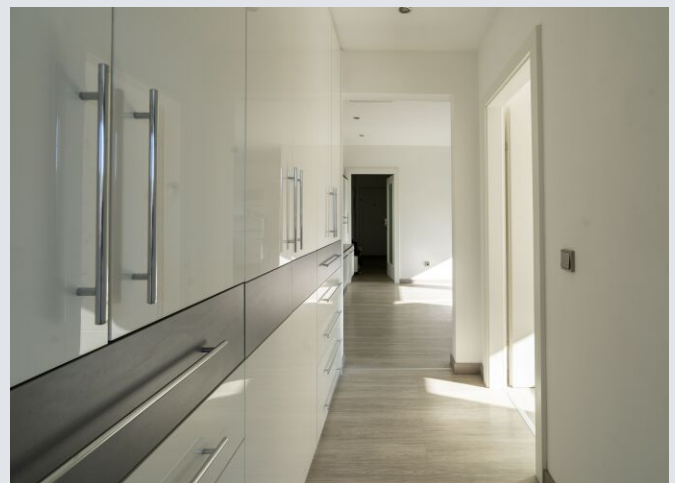
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



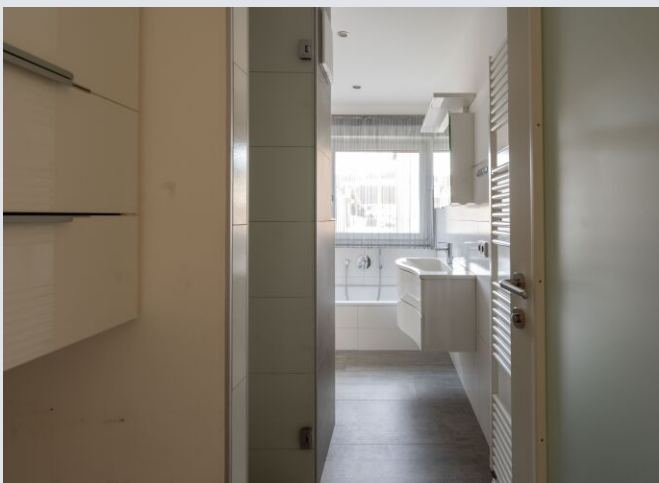
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



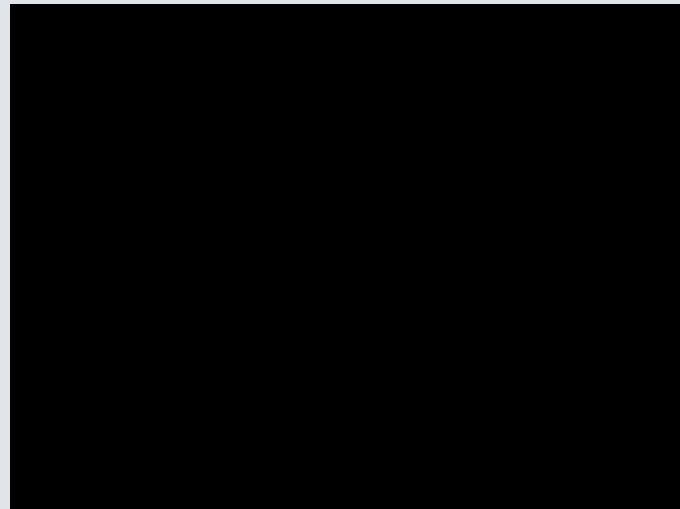
WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN

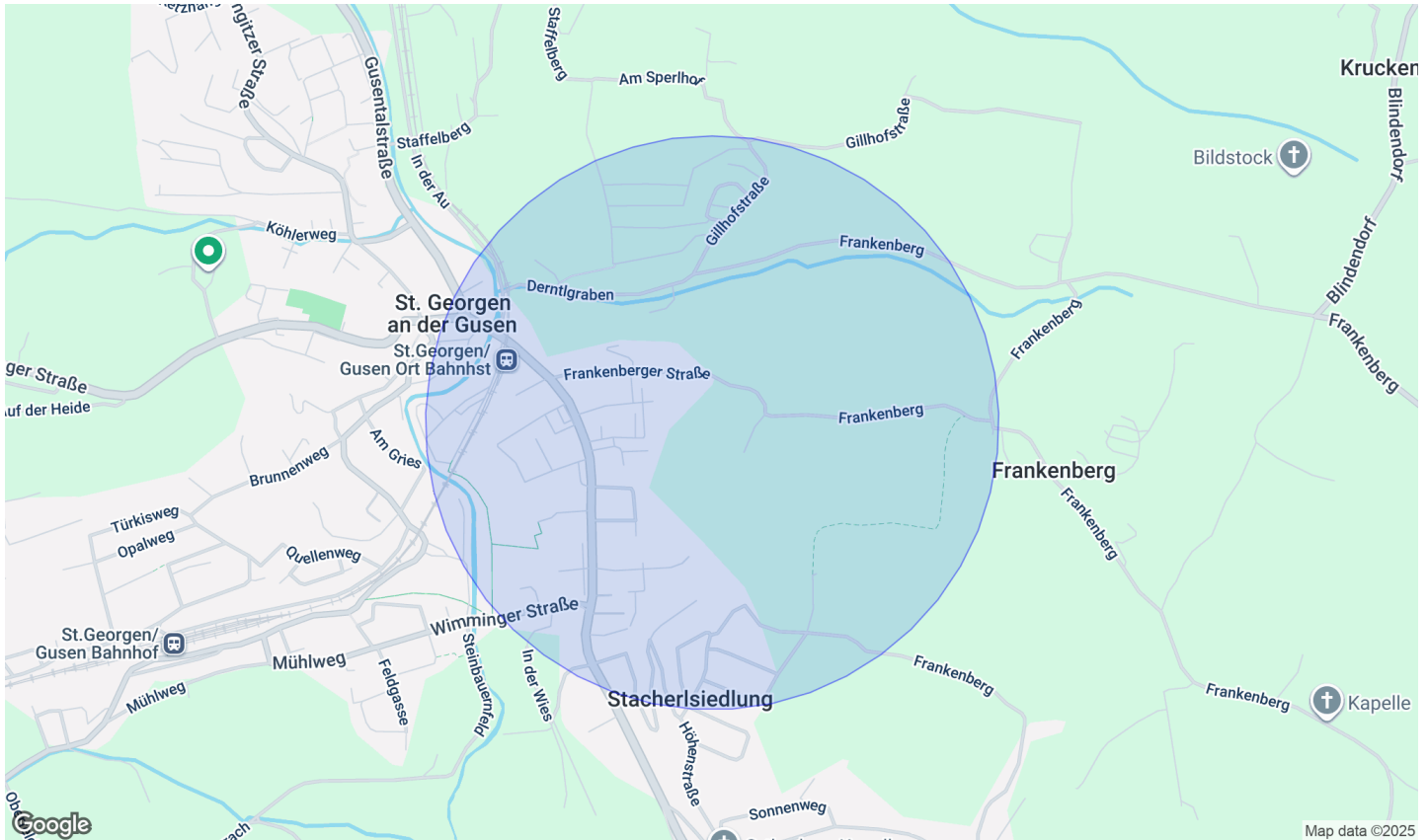


Grundriss M=1:100



LAGE

ADRESSE: 4222 SANKT GEORGEN AN DER GUSEN



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Kindergarten	1.000 m
Apotheke	500 m	Schule	500 m
Klinik	6.000 m	Höhere Schule	8.500 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	500 m	Bank	500 m
Bäckerei	500 m	Geldautomat	500 m
Einkaufszentrum	6.000 m	Post	2.000 m
Verkehr		Polizei	1.000 m
Bus	500 m		
Straßenbahn	7.000 m		
Autobahnanschluss	7.000 m		
Bahnhof	500 m		
Flughafen	9.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap