

# Exposé

## Wohnung in Gallneukirchen

### Gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenplatz in zentraler Lage in Gallneukirchen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-330821

### Wohnung

Verkauf: **324.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita

Lederergasse 58  
4210 Gallneukirchen  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verhandlungsbasis: 267.000 Euro plus ca. 57.000 Euro Restdarlehen der Hypo Landesbank bei Wunsch übernehmbar (fix verzinst mit 2,5% und ab 2026 für die restlichen 5 Jahre mit 3%).

Privatverkauf, keine zusätzliche Maklergebühr.

- gleich einziehen und wohlfühlen
- hochwertige Rollläden, die völlig abdunkeln und vor Sonneneinstrahlung schützen und Fliegengitter in allen Zimmern installiert, im Wohnzimmer eine Fliegengittertür
- qualitative, große Eckbadewanne inkl. Duschglas
- geräumige Massivholzküche mit hochwertigen und gut gepflegten Elektrogeräten, zum Teil neuwertig, mit viel und optimal geplantem Stauraum
- gemütlicher Essbereich in der Küche mit gepolsterter Eckbank und zwei gepolsterten Stühlen
- hochwertige Türen und Beschläge
- tolle Lage, nur 5 Minuten Gehweg zum Marktplatz, Bus und Einkaufsmöglichkeiten

Baujahr: 2000

91qm Wohnfläche

5qm Loggia mit Markise in Richtung Gussen und begrüntem Innenhof mit Wäschespinnen, Sitzgelegenheiten und Spielplatzecke;

eigener Tiefgaragenplatz inkludiert, zusätzliche Parkplätze vor dem Haus

sämtliche Infrastruktur fußläufig erreichbar

Anschluss für Kabelfernsehen/Internet vorhanden

2. (= oberstes) Stockwerk, ohne Lift

Diele mit Natursteinfliesen ausgelegt

Küche mit zum Teil neuwertigen Elektrogeräten (Geschirrspüler und E-Herd) und strapazierfähigem Laminatboden

3 Schlafräume, ostseitig, mit Rollläden ausgestattet, Parkettböden

Geräumiges Wohnzimmer ebenfalls mit Parkettboden

Badezimmer verflieset mit Badewanne und 3-teilig faltbarer Duschwand

WC separat, verflieset, neuwertige Toilette

Fliegengitter in allen Räumen

Zentralheizung, alleinige Wasserbereitung mit Durchlauferhitzer vom eigenen Wohnungsstrom (keine Gemeinschaftsanlage, nur der tatsächliche Verbrauch wird bezahlt) bzw. Kleinwasserboiler bei Küchenbereich.

Eigenes Kellerabteil, Trockenraum, Waschmaschine und Trockner zur Benützung, allgemeiner Abstellplatz, Fahrradkeller

Energieausweis (bis 02/2030) 55,5 kWh/qma

Betriebskosten (incl. USt. und 138€ Rücklagen) 372€

Zweitbesitz

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Zentral in Gallneukirchen; sämtliche Infrastruktur fußläufig erreichbar. Grünes Umland und viele Wanderwege von der Wohnung weg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



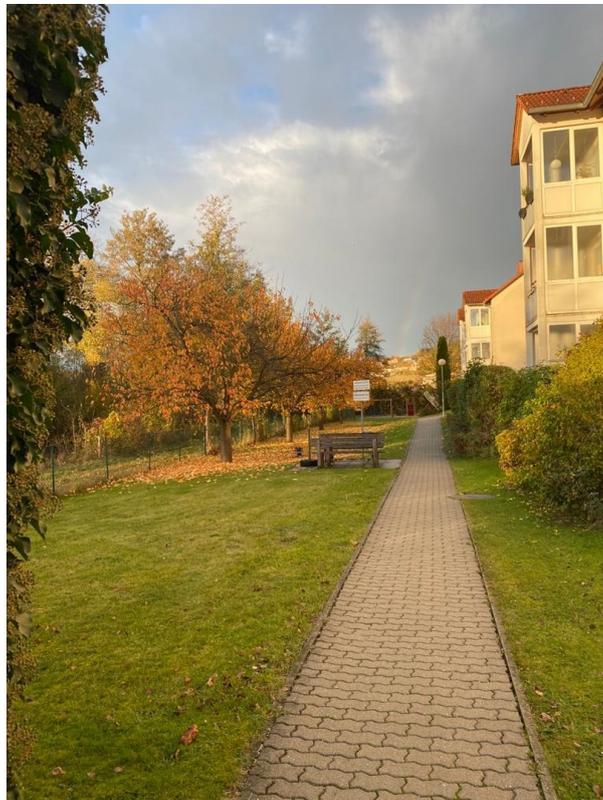
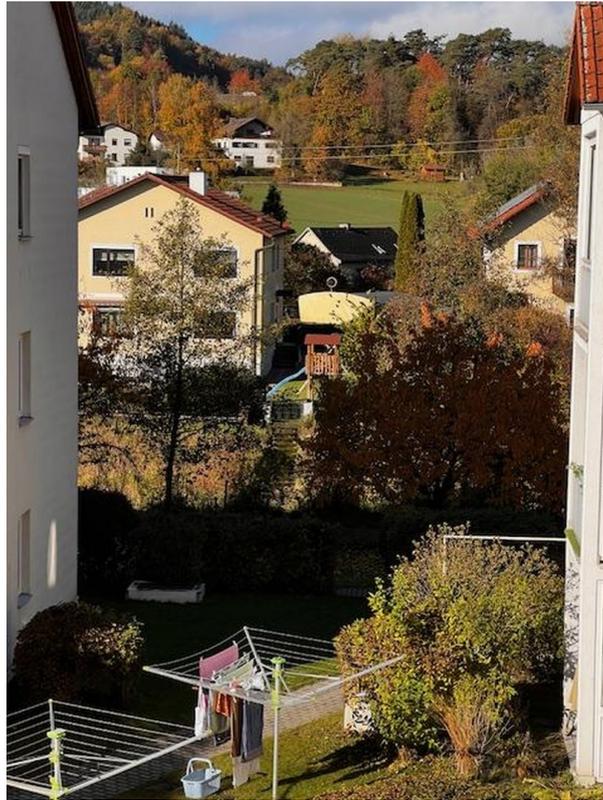
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

