

2352 Gumpoldskirchen | Wohnung | Objektnummer: 577

# Gut geschnittene Wohnung mit Loggia und Parkplatz - Gumpoldskirchen



WWW.NP-IMMO.AT



Ihre Ansprechpartnerin

**Jutta Nitsch**

Geschäftsführung

+43 676 842 372 220

[jutta.nitsch@np-immo.at](mailto:jutta.nitsch@np-immo.at)

<https://www.np-immo.at>



## Gut geschnittene Wohnung mit Loggia und Parkplatz - Gumpoldskirchen



### Lage

Gumpoldskirchen liegt zwischen Mödling und Baden am Fuße des Anningers im Erholungsgebiet Wienerwald. Die Marktgemeinde hat eine sehr gute Infrastruktur, alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule mit Schwerpunkt Musik sind im Ort bzw. viele weiterführende Schulen in naher Umgebung und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mit der Südbahn sind Sie in ca. 30 Minuten in Wien Mitte oder in Wr. Neustadt. In ca. 30 Autominuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt, Wr. Neustadt oder den Flughafen Wien Schwechat.

### Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage im 2. Stock und bietet eine optimale Ausrichtung und einen Blick ins Grüne bzw. auf den Anninger. Der Schnitt der Wohnung ist durchdacht, wobei Sanierungsarbeiten notwendig sind.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:


- zentraler Vorraum
- helle ostseitige Küche mit großem Fenster
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch
- Toilette
- Elternschlafzimmer
- Kinder- bzw. Gästezimmer

Ein Kellerabteil und ein Stellplatz für Ihr Auto sind der Wohnung zugeteilt. Ein allgemeiner Fahrradabstellraum ist im Haus.

Falls Sie mehr über die interessante Wohnung wissen möchten, freue ich mich über Ihre Anfrage.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,29 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Loggiafläche:	ca. 8,25 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	2. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Loggias:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Baujahr:	1973
		Energieausweis	
		Gültig bis:	19.12.2023
		HWB:	 99 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,82

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat, Linoleum	Fenster:	Kunststofffenster
Befehung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Bergblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	160.000,00 €	Reparaturrücklage:	8.674,88 € per 31.12.2018
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.342,95 €		
Betriebskosten:	119,20 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	24,73 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	11,92 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	155,85 €		



## Weitere Fotos



# NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN



WWW.NP-IMMO.AT



# NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	5.500 m
Klinik	6.500 m

### Nahversorgung

Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Straßenbahn	2.000 m
U-Bahn	10.000 m
Flughafen	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	1.000 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

