

2352 Gumpoldskirchen | Wohnung | Objektnummer: 619

# Familienfreundliche 4-Zimmerwohnung mit großem Balkon - Wohnbauförderung möglich - 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>



## Familienfreundliche 4-Zimmerwohnung mit großem Balkon - Wohnbauförderung möglich - Gumpoldskirchen



### Lage

Die familienfreundliche Marktgemeinde Gumpoldskirchen liegt an der Thermenlinie und grenzt an die Gemeinden Guntramsdorf, Traiskirchen, Gaaden, Pfaffstätten und Mödling. In ca. 10 Autominuten erreichen Sie Baden oder Mödling. In ca. 25 Autominuten sind Sie in Wien und am Flughafen Wien Schwechat. Mit der Südbahn bzw. Schnellbahn fahren Sie ca. 25 Minuten nach Wien oder nach Wiener Neustadt.

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sind im Ort, alle weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Alles für den täglichen Gebrauch ist im Ort erhältlich. Gumpoldskirchen ist über die Grenzen hinweg bekannt und bietet eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten, ein wunderbares Kulturprogramm, traditionelle Heurigen und gemütliche Restaurants. Einfach ein Platz zum Heimkommen!

### Beschreibung

Diese junge Wohnhausanlage wurde 2011 gebaut und die Wohnungen bieten eine modern durchdachte Raumaufteilung und eine schöne Ausstattung. Wenn Sie jetzt hellhörig werden, freuen wir uns, wenn Sie weiterlesen.

Im 1. Liftstock liegt die helle geräumige Wohnung mit einem großen überdachten, südostseitigem Balkon und hat folgenden Schnitt zu bieten:

- Vorraum mit Glastür zum Wohnzimmer
- moderne Wohnküche mit allen Geräten und Ausgang auf den schönen Balkon
- ein weiteres Vorzimmer führt Sie zu den Schlafzimmern und Nassräumen
- drei Schlafzimmer
- großes neutral gehaltenes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Toilette

Ein ca. 7 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.



# NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

Ein Fahrradraum ist ebenfalls im Keller, der mit dem Lift erreichbar ist.

Vis-a-vis vom Eingang liegt die Garage, die optional um € 18.000,-- zu kaufen wäre. Da der Bahnhof in ca. 3 Gehminuten erreichbar ist, können Sie auf Ihr Auto verzichten.

Es besteht auch die Möglichkeit, den Garagenplatz um € 100,-- monatlich anzumieten und ein Vorkaufsrecht wird für Sie im Grundbuch eingetragen.

Zur Zeit betragen die monatlichen Heizkosten € 54,-- und für das Warmwasser € 33,--.

Die Wohnbauförderung von € 24.459,92 ist im Kaufpreis inkludiert. Wenn Sie die Eckdaten des Landes NÖ erfüllen, wäre eine Übertragung der Förderung auf Sie möglich.

Falls Sie Interesse an der Immobilie gefunden haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage.



# NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 92,83 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 12,5 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage / 1. Liftstock	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2011
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.12.2020
		HWB:	<b>B</b> 34 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Pellets	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Bergblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	295.000,00 €	Reparaturrücklage:	52.993,44 € per 31.12.2016
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.177,85 €	Wohnbauförderung:	24.459,92 €
Betriebskosten:	177,90 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	24,50 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	17,79 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	220,19 €		



### 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	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	1.000 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

