



#0001006978

WOHNEN und Arbeiten im Zentrum von GAMING

3292 Gaming



Kaufpreis: 219.000,00 €

Wohnfläche: 180,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Werner Grünsteidl

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.gruensteidl@riv.at

+43 664 60 517 517 67





BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft gliedert sich im Erdgeschoß in den ehemaligen Friseur Salon mit Küche, kleinem Bad mit Toilette und Nebenräumen.

Im Obergeschoß befindet sich das bestens ausgestattete, große Wohnzimmer mit Küche, Bad, Schlafzimmer und Balkon.

Das große Schlafzimmer mit geräumigem Bad und IR-Sauna befindet sich im Dachgeschoß.

Ein PKW Abstellplatz, kleiner Garten und ein Geräteschuppen gehören ebenfalls zur Liegenschaft.

EINZIEHEN und WOHLFÜHLEN !!!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1956
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 180 m ²
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Gesamtfläche	ca. 195 m ²
Grundfläche	ca. 172 m ²
Balkonfläche	5,00 m ²
Gartenfläche	ca. 60 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.05.2023
Gültig bis	24.05.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	196,30
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,39
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	2
Balkone	1

Das Haus ist sehr hochwertig, mit großteils maßgefertigten Tischlermöbel ausgestattet.



Im Erdgeschoß befindet sich der ehemalige Friseur Salon mit vollwertiger Küche, Toilette und Nebenräumen.

Auch das erste und zweite Obergeschoß, die derzeit als Wohnbereich genutzt werden sind komplett mit hochwertigen Möbel, Böden usw. ausgestattet.

Sauna, Parkettböden, Vollholzmöbel.....einziehen und wohlfühlen !

MERKMALE

Gebiet	Stadtzentrum	Lage	Ost, West
Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Vollmöbliert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	219.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	88,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	88,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	219.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich direkt im Marktzentrum von Gaming, in unmittelbarer Nähe der kompletten Infrastruktur des Ortes, daher bietet sich z.B. ein Büro oder Geschäft im Erdgeschoß förmlich an !

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Bärbel Aigner
- < 500m: Matschi Fil 1
- < 500m: Expert Gaming
- < 500m: Intersport Matschi
- < 500m: SlumiSoft
- < 500m: Trafik Franz Gepp
- < 500m: Eduard Matschi
- < 500m: Angela Czihak
- < 500m: Mag. Mustafa Abdel Tawab
- < 500m: Gertrude Steiner
- < 500m: Ulrike Six
- < 500m: Monika Scharner
- < 500m: Engelbert Stanglauer
- < 500m: Charlotte Weber

Sonstiges

- < 500m: ERSTE Bank
- < 500m: Raiffeisen Bank
- < 500m: Volksbank

Gesundheit

- < 500m: Doktor Claudia Reiter
- < 500m: Ötscherland-Apotheke



< 500m: DDr. Birkan Chahin

< 500m: Doktor Barbara Lindner

< 500m: Dr.Med. Halina Olejniczak

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Gaming

< 500m: Gaming Promenade

Gaststätten

< 500m: Pizzeria Otscherland

< 500m: Gasthof Kirchenwirt

< 500m: Anna Cafe Lounge

< 500m: Gasthaus Zur Steinmuhle

< 500m: Tenniscenter Gaming

< 500m: Gasthof Berghof

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Gaming

Kultur & Freizeit

< 500m: Freibad Ötscherlandbad Gaming

Verkehrsanbindung

< 500m: Ötscherlandbad



GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Marktgemeinde Gaming](#)

[Naturpark Ötscher Tormäuer](#)

[Raiffeisenbank Gaming](#)

