



#0004004172

## Große 3-Zimmer Wohnung in ruhiger, zentrumsnaher Lage

4713 Gallspach



Kaufpreis: 219.000,00 €

Wohnfläche: 94,80 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Karin Schweizer

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

[schweizer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:schweizer@raiffeisen-immobilien.at)

+43 676 8141 9585





## BESCHREIBUNG

Die ca. 95m<sup>2</sup> große, teilmöblierte Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift - nicht barrierefrei) in einem ruhig gelegenen, aber dennoch zentrumsnahen Haus in Gallspach. Das Ortszentrum, die Volksschule, der Kindergarten und das Naturerlebnisbad sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Essplatz und Speis, ein helles Wohnzimmer mit überdachter Loggia, WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung.

Ein Parkplatz und ein Kellerabteil mit Stromanschluss komplettieren die Wohnung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1982
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.07.2018
Gültig bis	30.07.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	94,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,79
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	219.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	125,40 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	100,56 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	35,46 € inkl. USt.
Heizkosten	151,42 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	412,84 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	219.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	53.246,12 €
Reparaturrücklage Stichtag	18.04.2024



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Maklerexposé](#)

[Ansprechpartner für Finanzierungen](#)

[360° Rundgang](#)

