

Inserat ID: 160561

erstellt am : 07.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 185000€

Straße:

4222 Sankt Georgen an der Gusen

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

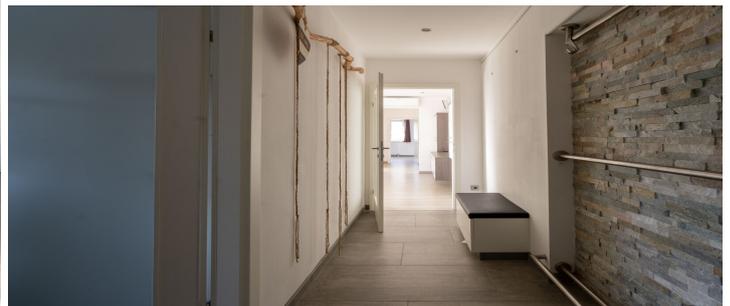
Aldin Tahic

Tel: +43 664 398 34 62

tahic@girkinger-immobilien.at

Wohnfläche: 69.42m²

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sankt Georgen an der Gusen!



Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Sankt Georgen an der Gusen!

Zum Verkauf steht eine liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von St. Georgen an der Gusen ? ideal für Singles, Paare oder auch kleine Familien, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 69 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht und angenehmem Wohnkomfort. Das absolute Highlight der Wohnung ist der ruhige Balkon, der zu entspannten

Stunden im Freien einlädt ? perfekt für den Morgenkaffee oder einen gemütlichen Abend. Ein weiteres besonderes Detail: Im Schlafzimmer befindet sich ein praktischer, teils begehbarer Kleiderschrank, der für viel Stauraum sorgt und die Wohnung noch funktionaler macht. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben ? hochwertige Tischlermöbel (z. B. Einbauschränke) sind bereits vorhanden und fügen sich harmonisch in den Wohnraum ein. 2014-2017 wurden die Fenster, die Heizkörper, sowie die Böden und das Badezimmer saniert. Die Wohnung ist teilweise mit Rollläden und Insektenschutzgitter ausgestattet. Im Wohnzimmer gibt es eine Soundanlage. Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine moderne Klimaanlage. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Raumaufteilung

Vorraum - Küche (HAKA) - Bad mit Dusche und WC - Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in St. Georgen an der Gusen ? ideal für Familien, Ruhesuchende und Pendler. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort oder in der näheren Umgebung. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Gusen sowie Sporteinrichtungen und Vereine im Ort. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof St. Georgen an der Gusen ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Linz und Perg. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene B3 die Landeshauptstadt Linz in ca. 20 Minuten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <6.000m Kinder < Schulen
Kindergarten <1.000m Schule <500m Höhere Schule <8.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <6.000m Sonstige
Bank <500m Geldautomat <500m Post <2.000m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m Straßenbahn <7.000m Autobahnanschluss <7.000m Bahnhof
<500m Flughafen <9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 69.42m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 54.5m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.18m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 185000€

Nebenkosten: 132.48€

Kontaktinformationen

Vorname: Aldin

Nachname: Tahic

Tel.: +43 664 398 34 62

E-Mail: tahic@girkinger-immobilien.at