

*** 4 Zimmer - 80 m² * 153 m² Garten * Luxusküche *
Luftwärmepumpe***



Objektnummer: 308999

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,91 m ²
Nutzfläche:	151,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	153,70 m ²
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.837,05 €
Kaltmiete (netto)	1.346,06 €
Kaltmiete	1.670,04 €
Betriebskosten:	323,98 €
USt.:	167,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



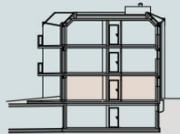






Hauptstrasse 125c, 3021 Pressbaum

npb 125_



SCHNITT



ERDGESCHOSS

TOP C1

WOHNNUTZFLÄCHE	80,11 m ²
TERRASSE	23,56 m ²
GARTEN	153,27 m ²
KELLER	3,99 m ²

cmk
 IMMOBILIENBETEILIGUNG UND INVEST GMBH

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese hochwertige Gartenwohnung liegt im Erdgeschoss eines Neubaus welcher Anfang 2023 fertiggestellt wurde. Die Wohnung zeichnet sich durch Ihre tolle und ruhige Lage im Grünen in Pressbaum aus.

Tägliche Besorgungen können in der Nähe der privaten Anlage erledigt werden. Geschäfte wie Supermärkte, Apotheken, Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW sind Ziele in der Stadt und im Umland schnell zu erreichen.

Die Wohnung ist Richtung Süden ausgerichtet, bietet dadurch viel Helligkeit und teilt sich wie folgt auf:

Betreten wird die Wohnung durch den platzbietenden Vorraum welcher Zugang zu den diversen Räumlichkeiten bietet. In der Wohnung gibt es zwei Badezimmer mit Dusche und WC. Weiters gelangt man über den Gang in das Schlafzimmer, welches südlich ausgerichtet ist. In dieser großzügigen Gartenwohnung stehen Ihnen 2 zusätzliche Zimmer und ein Abstellraum zur Verfügung. Die großzügige Wohnküche ist mit einer hochwertigen italienischen Küche ausgestattet, welche alle notwendigen Küchengeräte mit sich führt. Zudem hat man von der Wohnküche aus Zugang zu der südlich ausgerichteten Terrasse mit Sicht ins Grüne und auf den eigenen Garten. Ein Kellerabteil ist zusätzlich bei dieser Mietwohnung inkludiert.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** 10,07 m²

- **Abstellraum** (Technik + Vorbereitung für WM + Trockner) 1,22 m²
- **Bad 1** 4,82 m²
- **Zimmer 1** 11,16 m²
- **Zimmer 2** 11,05 m²
- **Wohnküche** 25,88 m²
- **Bad 2** 3,67 m²
- **Zimmer 3** 12,24 m²
- **Überdachte Terrasse** 23,56 m²
- **Garten** 153,27 m²

Zusätzliche Hobbyräume zwischen ca. 17 m² und ca. 44 m² können monatlich extra angemietet werden.

Die Lage der Wohnung in der privaten Anlage, welche nicht einsehbar ist, kann als absolute Ruhelage bewertet werden, zudem bietet sie aufgrund der optimalen Ausrichtung viel Sonnenlicht.

Die hauseigene Garage ist über eine Privatstraße in der Anlage zu erreichen. Garagenplätze für PKWs und Motorräder können monatlich zusätzlich angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.250m

Klinik <8.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.250m

Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap