

**ERSTBEZUG: 2 1/2-ZIMMERWOHNUNG MIT
GARTENNUTZUNG UND 2 PKW-STELLPÄTZEN**



Objektnummer: 18853

Eine Immobilie von Gorilla Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauscherberg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5211 Friedburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,41 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.119,52 €
Kaltmiete (netto)	806,51 €
Kaltmiete	1.000,14 €
Betriebskosten:	193,63 €
USt.:	119,38 €
Infos zu Preis:	

In den Betriebskosten sind Heiz-, Kanal-, Wasser- und Müllkosten sowie die USt. enthalten.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







Objektbeschreibung

MODERNES WOHNEN IM MASSIVHOLZBAU

Seinen Lebensmittelpunkt in einer der exklusiven Holz-Neubauwohnungen der Schober Gruppe mit nur fünf Wohneinheiten am Rande von Friedburg zu haben, bringt viele Vorteile mit sich: Denn ihr neues Zuhause begeistert mit viel Ruhe, biologischen Werkstoffen, Top-Energiewerten, Photovoltaik-Anlage und der Nähe zu Straßwalchen und Salzburg bzw. Mattighofen und Braunau.

Für die Ausstattung wurden nur beste Materialien verwendet - Qualitätsfenster und -türen mit Raffstore-Sonnenschutz, innen Sichtholzdecken und Feinsteinzeug, voll ausgestattete Tischler-Einbauküchen mit Markengeräten und natürlich Fußbodenheizung - um nur einige der vielen Besonderheiten dieses gelungenen Neubauprojekts zu nennen.

DURCHDACHTES WOHNDESIGN MIT HOHEM KOMFORT

Über das Stiegenhaus oder den Personenlift erreicht man bequem das Obergeschoss in dem sich diese kompakte 70,41 m² Wohnung befindet. Ein äußerst praktischer 9,38 m² Vorraum mit Garderobe lässt Jacken, Schuhe & Co in einer Nische verschwinden. Direkt angrenzend befindet sich das mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschinen-Anschluss ausgestattete 5,74 m² Badezimmer.

Auf lässigen 33,84 m² verteilen sich Wohn-, Koch- und Essbereich. Neben der frischen Einbauküche mit Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank und Spüle hat auch noch ein feiner Esstisch, eine Couch und ein TV-Sideboard Platz. Das 12,90 m² Schlafzimmer wartet mit einer Besonderheit auf: Ein begehbarer Schrankraum mit nicht weniger als 8,55 m² verbirgt sich im hinteren Bereich und bietet sehr viel Stauraum für Kleider, Hosen und Hemden.

Gut zu wissen: Für den Nachmittagskaffee oder BBQs steht ein Allgemeingarten zur Verfügung. Zwei PKW-Außenabstellplätze sind der Wohnung direkt zugeordnet. Für Fahrräder oder Winterreifen gibt es eine Einlagerungsmöglichkeit.

Besichtigen Sie noch heute Ihre Wunschimmobilie virtuell als [360 Grad Rundgang](#). Der Link wird nicht angezeigt? Fordern Sie gleich das Detailexposé an und erhalten damit alle Zugangsdaten.

Doch nicht passend? Beauftragen Sie jetzt Ihren [persönlichen Suchagenten](#) und erhalten damit exklusiven Zugang zu Ihrer Wunschimmobilie noch vor allen anderen. [> Jetzt Suchagent beauftragen](#)

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.