

## Gepflegte 2-Zimmer-Mietwohnung mit 59m<sup>2</sup> WFL und Loggia



**Objektnummer: 7056/135**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

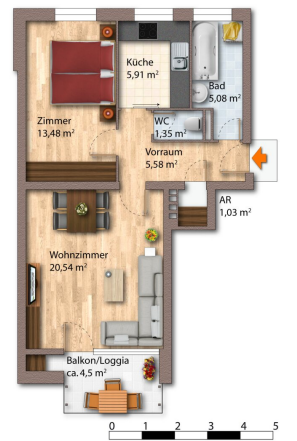
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Gesamtmiete</b>	699,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	510,00 €
<b>Kaltmiete</b>	597,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,64 €
<b>Heizkosten:</b>	77,93 €
<b>USt.:</b>	24,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



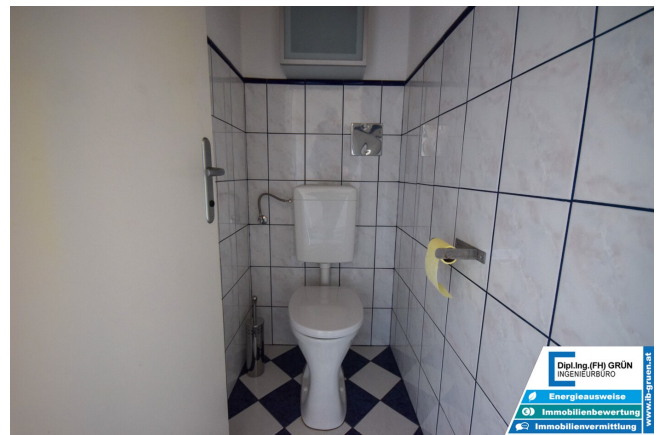














Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

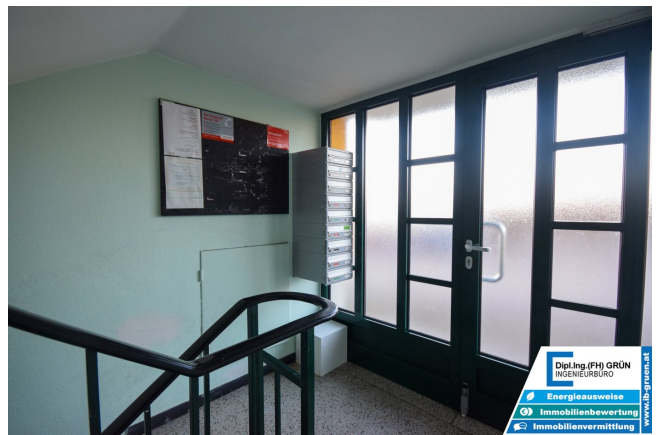
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

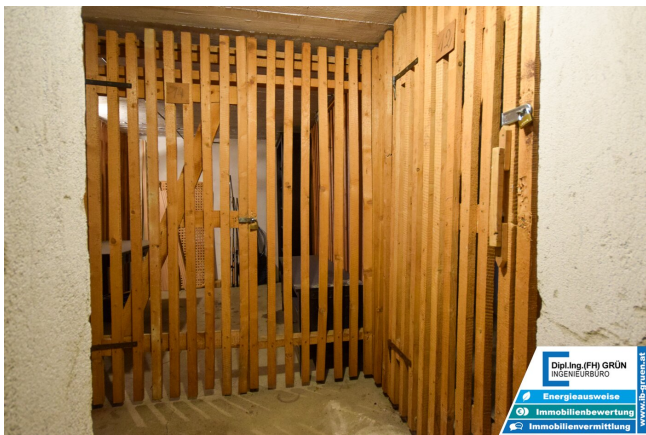
www.ib-gruen.at



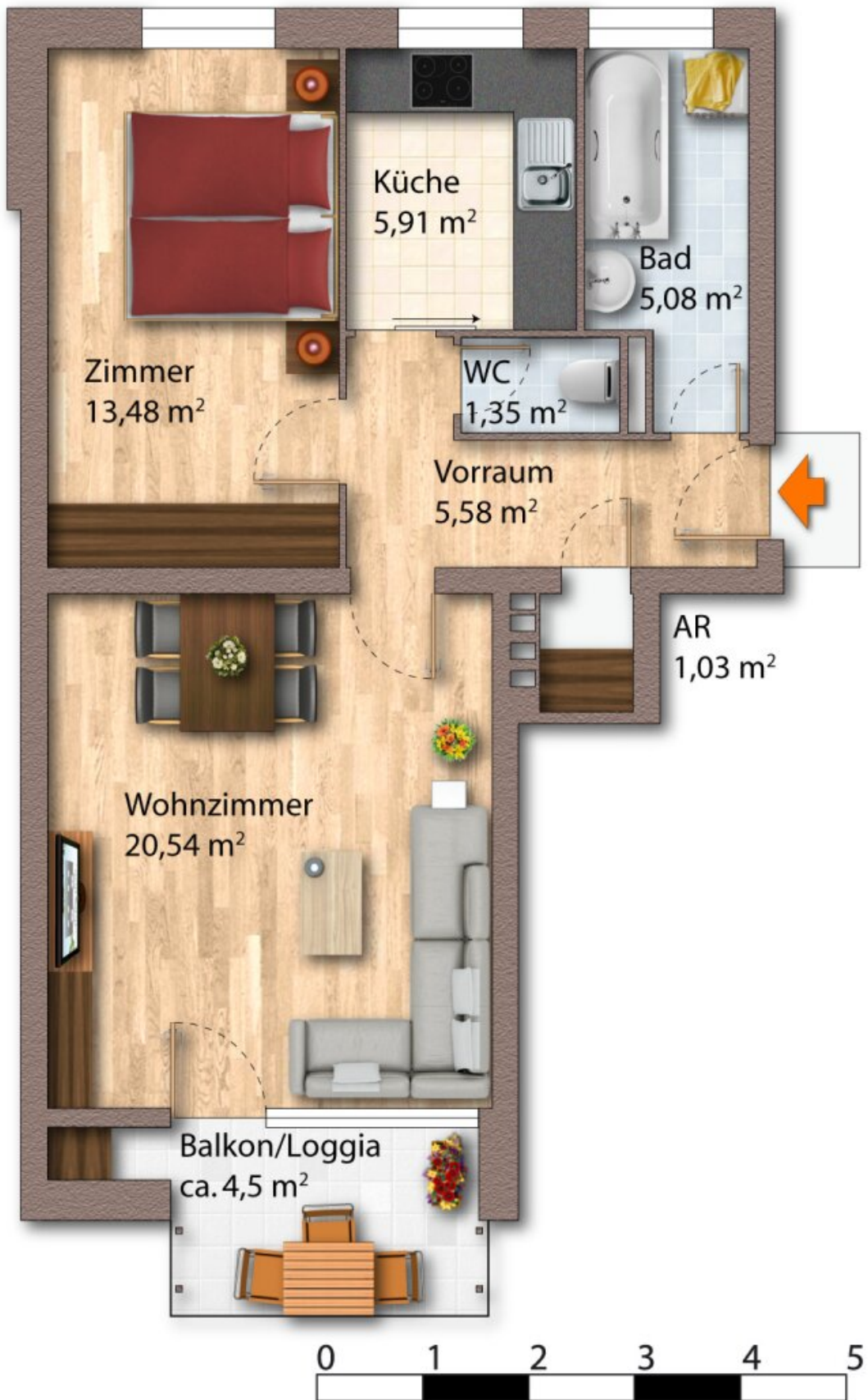
Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Ottensheim in Oberösterreich! Diese wunderschöne Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer Fläche von 52,97m<sup>2</sup> ist sie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer angenehmen Atmosphäre empfangen. Die kürzlich erneuerte Einbauküche verleiht ihr ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild. Die Fliesen- und Parkettböden sorgen für ein gemütliches Ambiente und sind zudem pflegeleicht.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Wohnzimmer oder als Arbeitszimmer nutzen lassen. Die große Loggia bietet Ihnen einen traumhaften Grünblick und ist der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen. Hier können Sie die Sonne bei einem guten Buch oder einem Glas Wein genießen.

Die Wohnung ist außerdem mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Der Südbalkon/-terrasse ist der ideale Ort für ein gemütliches Frühstück im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, was für ausreichend Tageslicht und frische Luft sorgt. Hier können Sie in Ruhe entspannen und den Stress des Alltags vergessen.

Vor dem Haus befindet sich ein großer Gemeinschaftsparkplatz, auf dem sich, ein der Wohnung zugewiesener Parkplatz, befindet. So haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und der Bahnhof, von dem aus Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da verschiedene Schulen wie Kindergarten, Grundschule, Hauptschule und Gymnasium in der Nähe sind.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung wird Sie begeistern und Sie werden sich sofort wie zu Hause fühlen. Nutzen Sie die Chance auf ein neues Kapitel in Ihrem Leben und werden Sie Teil der Ottensheimer Gemeinschaft. Wir freuen uns auf Sie!

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 <2.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap