

**einzigartige Möglichkeit – wohnen im Schloss!**



**Objektnummer: 2373**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3131 Walpersdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Gesamtmiete</b>	996,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	756,00 €
<b>Kaltmiete</b>	906,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	90,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisen













## Objektbeschreibung

Wohnen in einer bezaubernden Schlosswohnung, umgeben von einer stilsicheren Eleganz, auf ca 72 m<sup>2</sup>, in wunderbar großzügigen Räumen. Hier finden Sie ästhetisch anspruchsvolle und zeitgemäße Wohnkultur vor. Die stilsichere 3-Zimmer Wohnung begrüßt Sie im ersten Stock und bietet Ihnen einen Wohnraum mit Fenstern in den Schlossgarten, eine moderne Küche und pflegeleichten Holz- und Steinböden. Der gärtnerisch geplante Innenhofgarten, ein herrliches Ambiente.

Dies finden Sie in einer angenehmen Schloss-Atmosphäre, mit guter Infrastruktur und in nur wenigen Autominuten zur S33, in der Nähe von Herzogenburg!

Es wird für Heizkosten und Strom eine Akontozahlung eingehoben (Heizung €144,- und Strom €44,-) und jährlich abgerechnet.

Sie sind neugierig geworden, dann freuen wir uns auf Ihren Anruf! Wir erzählen Ihnen gerne mehr darüber: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten! Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation.

Die Zustimmung zur Vermietung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <3.000m  
Klinik <7.000m  
Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap