

## **Modernes Wohnen in Adnet - 2-Zimmer-Garten-Wohnung mit Stellplätzen**



**Objektnummer: 7230/513**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5421 Adnet
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	998,08 €
<b>Kaltmiete</b>	1.160,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,80 €
<b>USt.:</b>	88,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**







## Objektbeschreibung

Die Wohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse und Garten** befindet sich in einer modern gestalteten Wohnanlage mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten **in Adnet - Seefeldmühle** und zeichnet sich durch eine **geschmackvolle Ausstattung** und eine **ansprechende Architektur** mit sehr guter baulicher Ausführung aus. Die Wohnung bietet modernen Wohnkomfort und überzeugt neben Lage, Größe und Ausstattung (mit Wohnraumlüftung, hochwertigen Parkettböden, eingerichteten Küchen, etc.) vor allem auch mit einer **ausgezeichneten Aufteilung**, und lässt so individuelle Wohnräume wahr werden.

Die **helle Raumgestaltung** und eine **durchdachte räumliche Konzeption** schaffen eine **tolle Wohnatmosphäre**: Ebenerdig gelangt man in den Eingangsbereich der Wohnung, von wo aus man in den **großzügig gestalteten, hellen Wohn- und Kochbereich** samt moderner **Einbauküche in hellem Design** (inkl. allen Geräten und Möglichkeit für den Anschluss eines Geschirrspülers) gelangt. Die **Panoramaverglasung mit Terrassentür** (Vorinstallation für Raffstores eingerichtet) sorgt für eine harmonische Verbindung des Wohn- und Außenbereichs, den **sonnigen, westlich ausgerichteten Garten mit Terrasse**. Das zeitlos-elegante **Bad mit Fenster** ist mit einer **Dusche** und einem Waschmaschinen-Anschluss sowie WC ausgestattet. Ein **Abstellraum** bietet neben dem Kellerabteil zusätzlich Stauraum.

*Raumprogramm:* Vorraum, Bad (mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss) / WC, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Abstellraum; Terrasse, Garten, Kellerabtei; 2 Tiefgaragen-Stellplätze

Der Wohnung sind ein **Kellerabteil** (ca. 5 m<sup>2</sup>) sowie **2 Tiefgaragen-Stellplätze** (Vorinstallation für E-Ladestationen eingerichtet) zugeordnet. Auch Allgemeinräumlichkeiten, wie ein Fahrradabstellraum, stehen den Bewohner zur Nutzung zur Verfügung.

Die **Kosten für PKW-Stellplätze** sind in den Mietkosten **bereits inkludiert**.

Weiters zeichnet sich das Objekt durch **hohe Wärmedämmung** aus. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels **sparsamer Wärmepumpe (Tiefenbohrung)** in Kombination mit einer **Photovoltaik-Anlage**. Alle Räume sind mit **Fußbodenheizung** (Zentralheizung) ausgestattet.

*Wir weisen im Auftrag des Eigentümers höflich darauf hin, dass Haustierhaltung nicht gestattet ist und die Wohnung ausschließlich an maximal 2 Personen (Nichtraucher) vermietet wird. Vielen Dank für Ihr Verständnis.*

*Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.*

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den**

## **Vorzügen dieser Immobilie.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.