Neues Wohnglück in Hagenberg – Erstbezug mit Flair und Weitblick!

Objektnummer: 4482

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

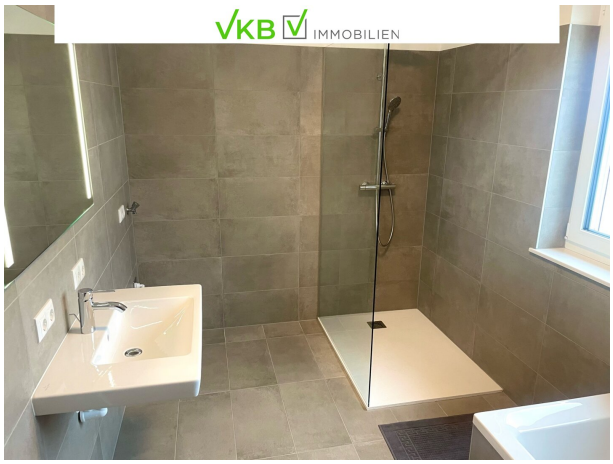
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	87,67 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,31 m²
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Gesamtmiete	938,58 €
Kaltmiete (netto)	682,00 €
Kaltmiete	837,93 €
Betriebskosten:	155,93 €
Heizkosten:	70,88 €
USt.:	29,77 €

Provisionsangabe:

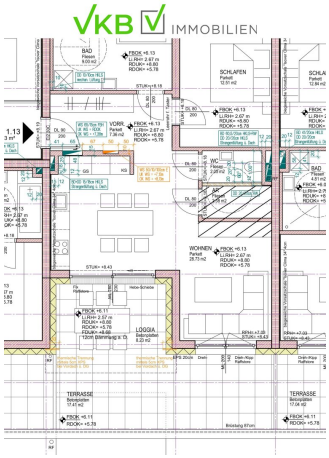
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA



VKB IMMOBILIEN
16
15


VKB IMMOBILIEN
BAD
SCHLAFEN
VORR.
WOHNEN
LOGGIA
TERRASSE
TERRASSE

Objektbeschreibung

Die Top 1.13 befindet sich im obersten Stockwerk der Wohnanlage und bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche eine klare und durchdachte Raumaufteilung. Im Mittelpunkt steht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der direkt in den großzügigen Außenbereich übergeht. Die Fläche im Freien – mit insgesamt ca. 26 m² – verbindet eine überdachte Loggia mit einer offenen Terrasse und schafft so nicht nur eine stimmungsvolle sondern auch eine geschützte Erweiterung des Wohnraums, die fast ganzjährig nutzbar ist. Das Schlafzimmer ist separat angeordnet, ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Schlafkomfort und Raumordnung. Das Badezimmer ist mit ca. 9 m² angenehm dimensioniert. Es verfügt sowohl über eine bodengleiche Dusche als auch über eine Badewanne. Hochwertige Fliesen und ein Waschmaschinenanschluss machen den Raum sowohl funktional als auch optisch ansprechend. Das WC ist separat zugänglich.

Die Wohnräumen sind mit einem hochwertigen Echtholzparkettboden ausgestattet, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch für ein optimales Raumklima sorgt. Bad und WC bestechen mit großformatigen Fliesen, die schlicht, modern und pflegeleicht sind. Die durchgehend, großzügigen Fensterflächen fluten diese Wohnung mit viel Tageslicht.

Besonders angenehm ist die Hebe-Schiebe-Tür im Wohnbereich, die barrierefrei den Übergang zwischen Innen- und Außenbereich gestaltet. Alle Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Raffstores ausgestattet – eine komfortable Lösung für Licht- und Sichtschutz.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, die sich in jedem Raum individuell regulieren lässt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe, die von einer Photovoltaikanlage unterstützt wird – ein zeitgemäßes Energiekonzept, das sowohl effizient als auch nachhaltig ist. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,67 Meter.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen fix zugeordneten Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18), der bequem über das Stiegenhaus und den Lift erreichbar ist. Alles in allem eine qualitätvolle Wohnung – ruhig gelegen, durchdacht geplant und hochwertig ausgestattet.

Miete:

853,52 Euro inkl. Betriebskosten und Steuern zzgl. Heizkosten in der Höhe von Euro 85,06.

Die Miete für den TG Platz beträgt zusätzlich Euro 50,-.

Kaution:

3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei für den Mieter!

Wir ersuchen Sie die freiwillige Mieterselbstauskunft ordnungsgemäß auszufüllen.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und **Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299**.Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01. 07. 2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der

Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap