

## **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Straß**



**Objektnummer: 7398/121914**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Straß im Straßertale
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	753,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	592,87 €
<b>Kaltmiete</b>	685,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,48 €
<b>USt.:</b>	68,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Cheyenne Dalsasso**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** in Straß im Straßertale bietet mit einer Wohnfläche von **ca. 62 m<sup>2</sup>** den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich in der 2. Etage eines modernen und gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand sowie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die individuelles Wohnen ermöglicht.

Die stilvolle und funktionale Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und verbindet Kochen und Wohnen auf angenehme Weise. Zwei zusätzliche Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – und lassen sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Die Lage in der idyllischen Ortschaft Straß im Straßertale vereint ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholung ein, während eine gut ausgebaute Infrastruktur alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bereithält.

Dank der modernen Bauweise des Gebäudes erwartet Sie hier ein hoher Wohnkomfort. Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein harmonisches und zeitgemäßes Zuhause in ruhiger Lage suchen.

### Kosten:

- **Miete:** € 652,16
- **Betriebskosten:** € 101,73 inkl. USt,
- **Heizkosten:** € 37,00 inkl. USt. (zuzüglich)
- **Monatliche Gesamtkosten:** € 790,89
- **Kautio:** € 3.163,56

Bezug: ab sofort

Befristung: 5 Jahre

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Cheyenne Dalsasso gerne unter der Rufnummer [+43 676 467 77 39](tel:+436764677739) zur Verfügung.

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 <4.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap