

Hochwertige Drei-Zimmer-Maisonette mit großem Balkon und zwei Garagenstellplätze



Wohnzimmer

Objektnummer: 7314/531

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

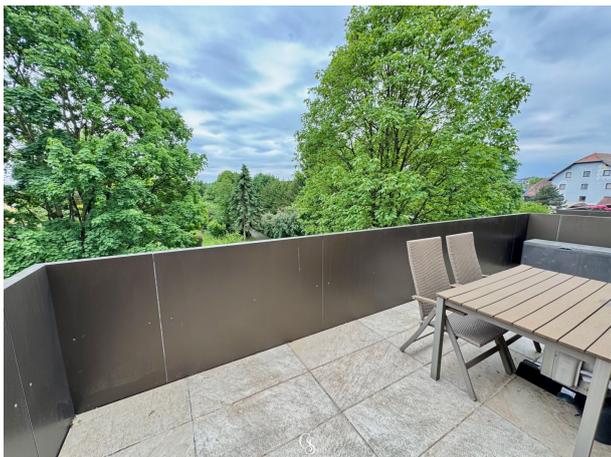
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Oberpremstätten
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,80 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.187,00 €
Kaltmiete (netto)	912,18 €
Kaltmiete	1.067,93 €
Betriebskosten:	133,00 €
USt.:	119,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller













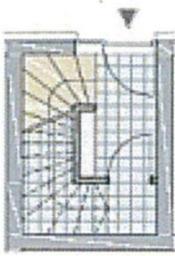




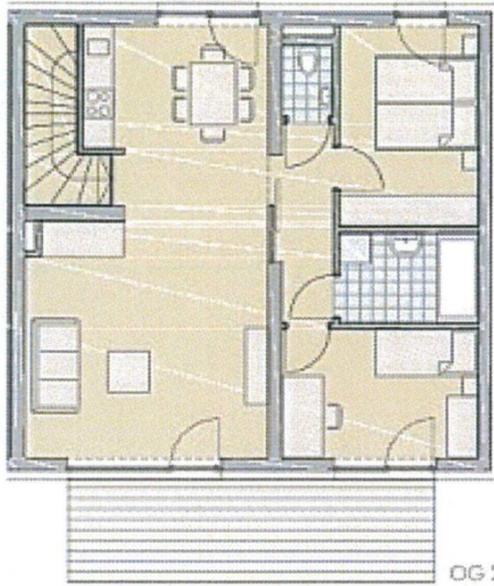








OG 1



OG 2

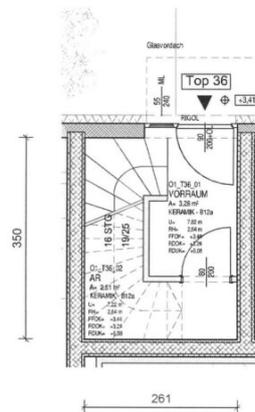
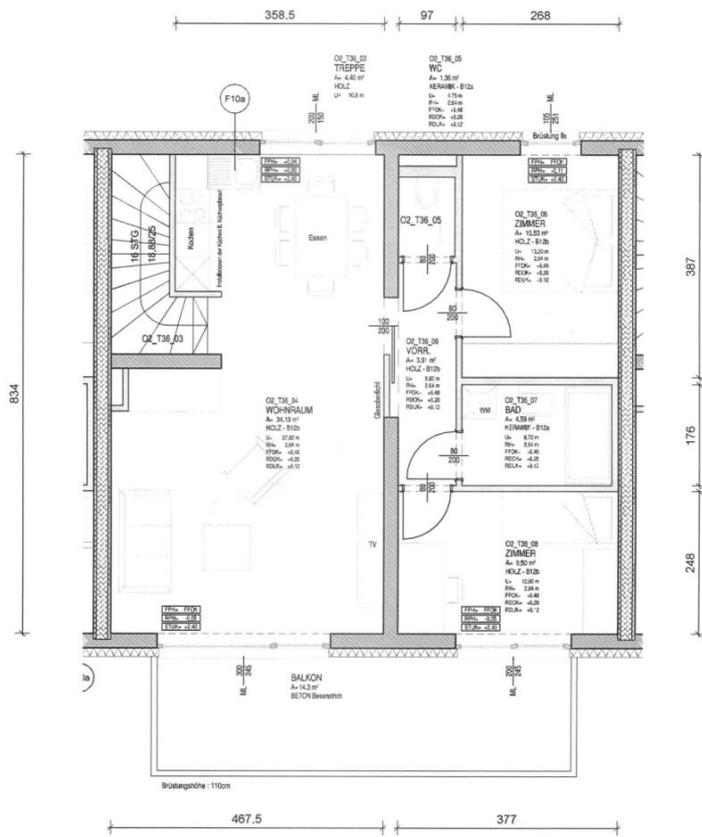


TOP 36

74.7m²

VORRAUM	3.3m ²
ABSTELLRAUM	2.6m ²
TREPPE	4.4m ²
VORRAUM	3.9m ²
BAD	4.8m ²
WC	1.4m ²
WONNRAUM	34.3m ²
ZIMMER	10.5m ²
ZIMMER	9.5m ²
BAUKON	14.2m ²





OG 1

OG 2

Objektbeschreibung

Moderne Maisonette-Wohnung in hochwertiger Wohnanlage – und zwei Garagenstellplätze inklusive!

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss einer exklusiv errichteten Wohnanlage bietet alles, was Sie für ein komfortables und zeitgemäßes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 70 m² präsentiert sich diese gepflegte Immobilie als idealer Rückzugsort für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Ruhe und Lebensqualität legen.

Sie erreichen die Wohnung bequem mit dem Lift, der Sie in die erste Etage führt. Dort empfängt Sie ein wunderschön gestalteter, offener Bereich mit gepflegten Gartenflächen und direkten Zugängen zu den einzelnen Wohnungen. Die Wohnung selbst ist als Maisonette auf zwei Etagen angelegt: Der Eingang mit Garderobe und großzügigem Abstellraum befindet sich auf der unteren Ebene. Über eine elegante Innenstiege gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei helle Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung sowie für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bieten.

Raumaufteilung:

- großzügiger, offener Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- modern ausgestattete Küchenzeile mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten
- angrenzender Essbereich – harmonisch in das Wohnkonzept integriert
- zentraler Vorraum/Gang, über den alle Räume der Wohnebene begehbar sind
- Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Stauraum
- stilvolles Badezimmer mit hochwertiger Walk-in-Dusche und eleganten Armaturen
- separate Toilette mit integriertem Waschbecken

Besonderes Highlight:

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Ob ein entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am Abend – dieser Außenbereich lädt zu unvergesslichen Momenten im Freien ein. Hier können Sie dem Alltag entfliehen und die Ruhe genießen, während eine sanfte Brise durch die Bäume weht.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche:

Eine edle Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während moderne Fliesen im Badezimmer sowie stilvoller Parkettboden in den Wohnräumen für ein zeitloses und elegantes Ambiente sorgen. Die Fußbodenheizung schenkt wohlige Wärme an kühlen Tagen, während die fix installierte Klimaanlage im Sommer für angenehme Frische sorgt. Alle Fenster sind dreifach verglast und mit außenliegenden Raffstores ausgestattet – für optimalen Wärme- Licht und Sichtschutz. **Außerdem würden einige Möbel - wie auf dem Fotos ersichtlich - in der Wohnung ablösefrei bestehen bleiben.** Detaillierte Inventaraufstellung auf Anfrage.

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Parkmöglichkeiten:

Zur Wohnung gehören **zwei komfortable Garagenstellplätze**, die sich direkt vor dem Lift befinden. **Diese sind in der Gesamtmiete bereits enthalten** – bequemes und sicheres Parken ist somit garantiert.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußboden-Heizung mittels Ferngas. Die Verrechnung läuft direkt über die Firma ISTA, derzeitige monatliche Vorschreibung belaufen sich auf **nur rd. €62**

Fazit:

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese stilvolle Maisonette-Wohnung in Premstätten bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen Lebensstil, der Ruhe, Komfort und moderne Wohnqualität auf höchstem Niveau vereint.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap