

**Moderne Garçonnière mit Balkon und Tiefgarage in  
Eggelsberg!**



Küche

**Objektnummer: 7401/1020**

**Eine Immobilie von Karl Pitzmann Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5142 Eggelsberg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	701,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	553,90 €
<b>Kaltmiete</b>	701,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Pitzmann**

Karl Pitzmann Immo  
Altheim 36/9  
5143 Feldkirchen bei

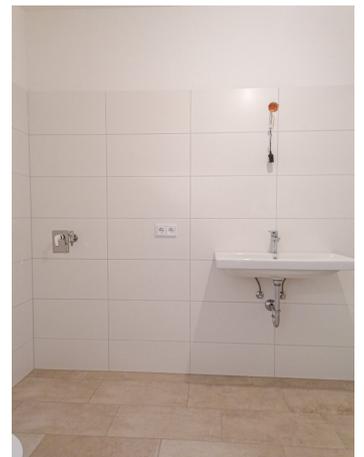
T +43 664 1322 568  
H +43 676 4283 525

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

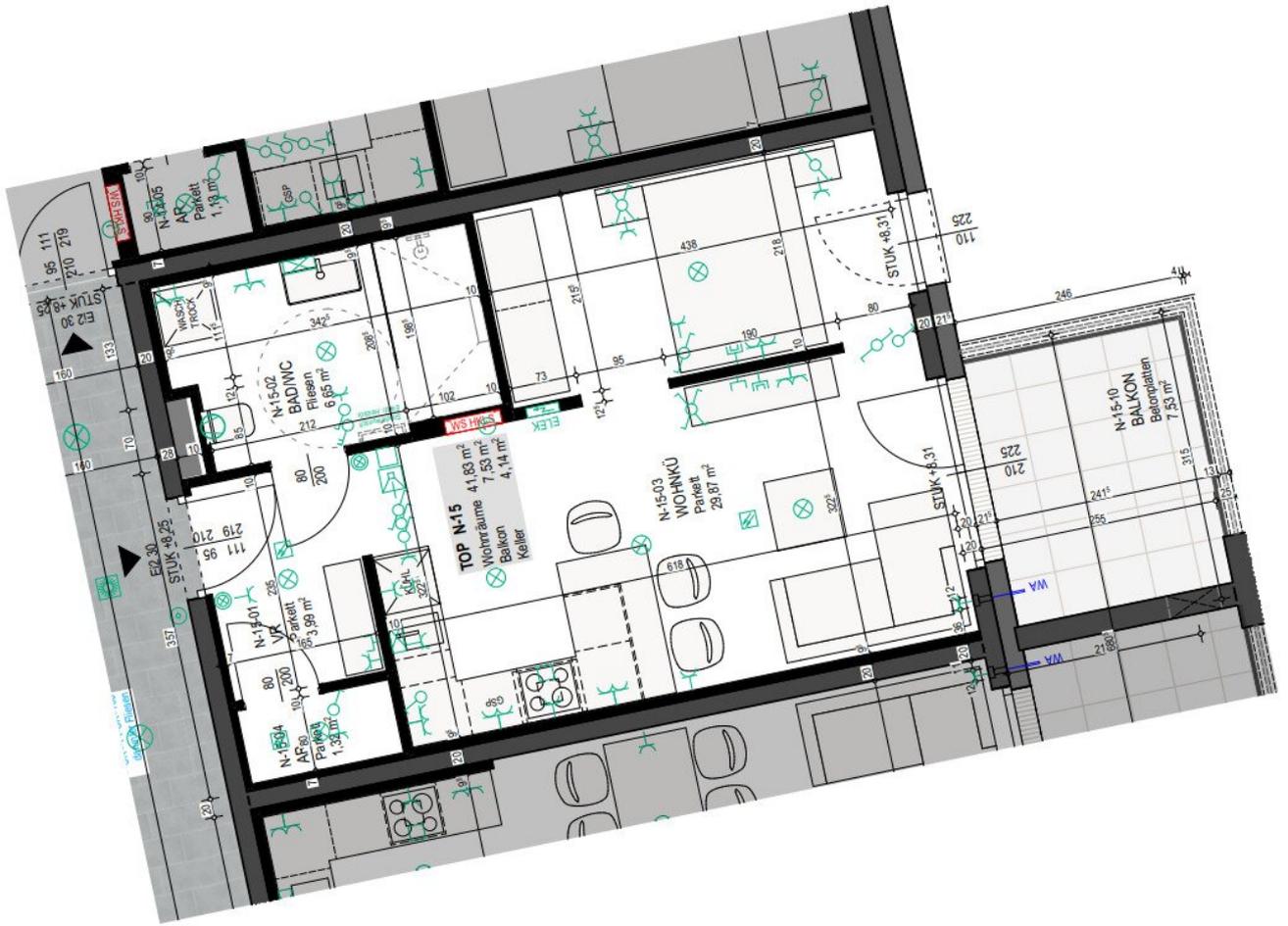


termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 5142 Eggelsberg, Oberösterreich! Diese moderne Garçonnière im Erstbezug vereint Komfort, stilvolles Wohnen und eine erstklassige Lage in einem.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 41,83 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen sowohl Gemütlichkeit als auch Funktionalität bietet. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist bequem mit einem Personenaufzug zu erreichen, was Ihnen täglichen Komfort garantiert.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Balkon, auf dem Sie entspannen und die herrliche Aussicht genießen können. Der Fernblick und der Grünblick laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu erleben und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen mit einem kühlen Getränk auf Ihrem Balkon sitzen und die Ruhe der Umgebung genießen!

Die Garçonnière ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – ideal für gemütliche Abende. Die moderne Einbauküche ist perfekt für alle Kochliebhaber und bietet genügend Platz, um kulinarische Kreationen zu verwirklichen. Zudem ist das Badezimmer mit einer modernen Dusche ausgestattet, die für erfrischende Momente sorgt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Tiefgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können. Auch ein Stellplatz steht Ihnen zur Verfügung – ideal für Besucher oder als zusätzliche Abstellmöglichkeit.

Die Lage in Eggelsberg bietet Ihnen nicht nur eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens und profitieren Sie gleichzeitig von einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Die monatliche Miete beträgt 701,47 €, was für diese traumhafte Wohnung und die gebotene Ausstattung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis darstellt.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Immobilie zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Atmosphäre und der Qualität dieser Wohnung verzaubern. Ihr neues Zuhause in Eggelsberg wartet auf Sie!

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 <7.500m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap