

## Modernes Wohnen in Straß im Straßertale | AB 01.07.2025



**Objektnummer: 7398/11322699**

**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>	41,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	580,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	464,96 €
<b>Kaltmiete</b>	527,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,38 €
<b>USt.:</b>	52,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Cheyenne Dalsasso**

Hösch Immobilien GmbH



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung in Straß im Straßertale bietet mit einer Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup> den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare. Sie befindet sich in der 2. Etage eines modernen und gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand.

Der Wohnraum ist offen gestaltet und vereint Wohnen, Schlafen und Kochen auf harmonische Weise. Die stilvolle und funktionale Küchenzeile fügt sich perfekt in den Raum ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Lage in der idyllischen Ortschaft Straß im Straßertale, vereint ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gut entwickelten Infrastruktur, die alle notwendigen Einrichtungen für den Alltag bereitstellt.

Dank der modernen Bauweise und der sorgfältigen Pflege des Gebäudes können Sie hier ein hohes Maß an Wohnkomfort erwarten. Die Wohnung eignet sich perfekt für all jene, die ein harmonisches und modernes Zuhause suchen.

### Kosten:

- **Miete:** € 511,46
- **Betriebskosten:** € 68,62 inkl. USt,
- **Heizkosten:** € 24,95 inkl. USt. (zuzüglich)
- **Monatliche Gesamtkosten:** € 605,03
- **Kaution:** € 2.420,11

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** zur Verfügung.

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 <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