

## **Vollmöblierte Balkonwohnung in ruhiger Lage!**



Großer möblierter Wohn- / Essbereich

**Objektnummer: 7401/1037**

**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>	63,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,25 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>	972,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	762,90 €
<b>Kaltmiete</b>	972,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,19 €
<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  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

Über einen Personenaufzug gelangt man in das 3.Obergeschoss eines modern gebauten Wohnhauses.

Beim Betreten der Wohnung findet man sich zuerst in einem mit einer schönen Garderobe ausgestatteten Vorraum wieder.

Von hier aus findet man Zugang zu einem separaten WC, sowie dem Badezimmer, ausgestattet mit einer großen Duschkabine, Handtuchrockner, Waschmaschine, Trockner und Badezimmerregal.

Der Wohn- Essbereich ist ebenfalls vollmöbliert - durch den L-förmigen Grundriss wird etwas Abgrenzung zur Küche geschaffen.

Der überdachte Balkon ist vom Wohnraum aus begehbar.

Das Schlafzimmer ist mit einem großen Doppelbett und einem Kleiderschrank ausgestattet.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Mietzins inkludiert.

Das komplette Mobilar kann für €3000.- abgelöst werden.

Dazu gehören:

- Alle Lampenschirme
- Großes Doppelbett + Nachtkästchen + Kleiderschrank
- Couch + Wohnwand und Wandregal
- Waschmaschine + Trockner
- komplette Garderobe
- Sitzbank + Esstisch

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 <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap