

SEMMERING/GREIS - TOPSANIERTE GARTENWOHNUNG



Objektnummer: 2623

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bärenwirtsiedlung
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2641 Greis
Baujahr:	1776
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.055,64 €
Kaltmiete (netto)	753,29 €
Kaltmiete	959,67 €
Betriebskosten:	206,38 €
USt.:	95,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

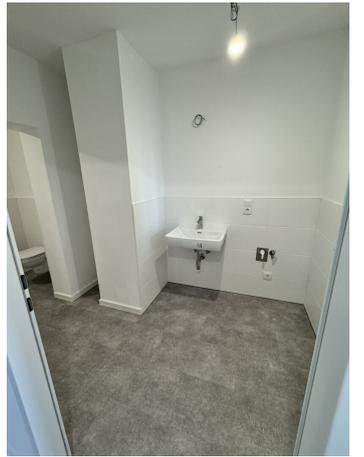








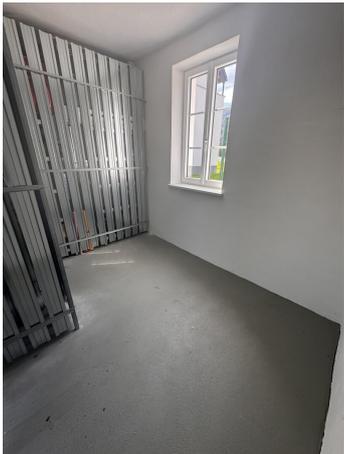












Objektbeschreibung

MAISSONETTEWOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND EIGENGARTEN

Ich freue mich, Ihnen diese wunderschöne, **lichtdurchflutete Wohnung mit 103 m2 Wohnfläche, 36 m2 Sonnenterrasse mit einem großzügigen Gartenanteil**, am Semmering ab sofort zur unbefristeten Vermietung anzubieten.

Die Wohnung befindet sich in einem kürzlich umfangreich sanierten Haus, dem ehemaligen Bärenwirt, und besticht unter anderem durch seine Annehmlichkeiten eines Neubaus. Ein **Garagenplatz**, ein **ebenerdiges Kellerabteil**, **Fahrrad-Abstellmöglichkeit** und nicht zuletzt seine **traumhafte Umgebung mit einem Rund-um-Blick auf die Berglandschaft** runden dieses Angebot ab.

Raumaufteilung/Erdgeschoß:

- **Wohnzimmer**
- **Wohneinbauküche mit Ausgang auf die Sonnenterrasse und den Garten**
- **Vorzimmer**
- **Toilette mit Handwaschbecken**

Raumaufteilung/Obergeschoß:

- **3 getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Duschbad mit Toilette**

Sonstiges:

Die Heiz- und Warmwasser-Kosten für diese Wohnung betragen monatlich **EUR 148,59 inklusive MWST** und werden einmal jährlich an den tatsächlichen Verbrauch angeglichen.

Heizung: Fußbodenheizung (Pelletsheizung)

Ausstattung/zum Haus

Der Bärenwirt wurde von 2022 bis 2024 aufwendig und umfangreich revitalisiert und zu 6 wunderschönen Wohnungen umgebaut. Jede Wohneinheit besitzt **großzügige Sonnenterrassen** sowie zum Teil auch einem **Gartenanteil**, einen **Autostellplatz** und ein **Kellerabteil**. Im Keller gibt es einen Schikeller, eine allgemeine Waschküche und Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rodeln usw.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung (Pelletsheizung), hochwertigen Holzböden, neuer Einbauküche mit Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Spüle, freistehendem Kühl- und Gefrierschrank, neuen Fenstern und einer Gegensprechanlage ausgestattet. Alle Wohnungen befinden sich alle in TOPZUSTAND und werden **unbefristet vermietet**.

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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 <3.000m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <8.250m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <3.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap