

**großzügige hochwertig ausgestattete Haushälfte mit  
Traumgarten - vollmöbliert - 5 Schlafzimmer**



**Objektnummer: 5753/516647777**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auing 8/2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Neumarkt im Hausruckkreis
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	391,60 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,85
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.863,64 €
Kaltmiete	1.990,91 €
Betriebskosten:	127,27 €
USt.:	199,09 €
Infos zu Preis:	

Kosten für Strom und die Heizkosten ( ca. 140 €) sind mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen

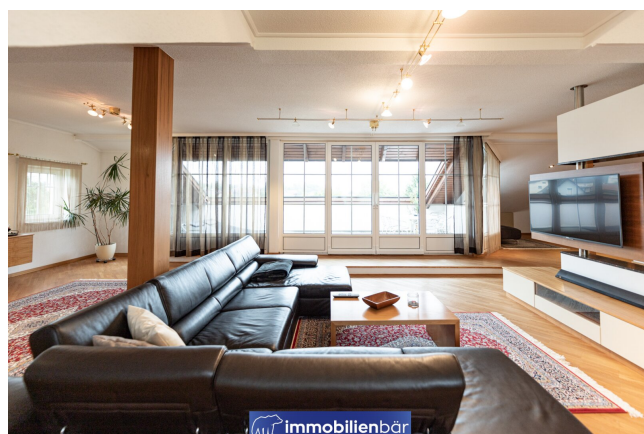
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

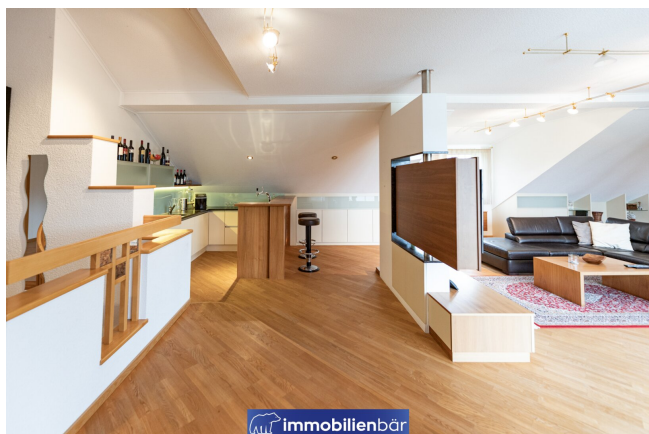
## Ihr Ansprechpartner









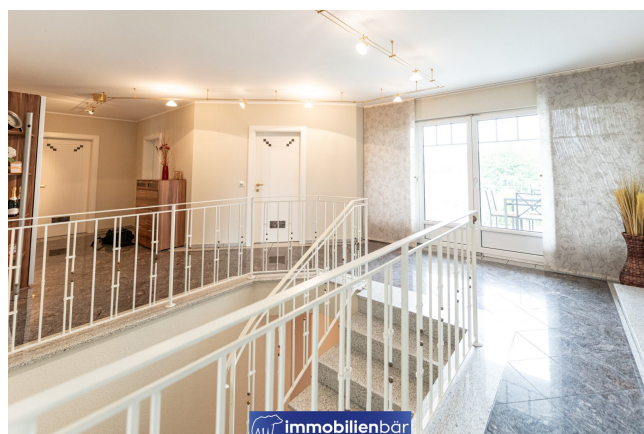
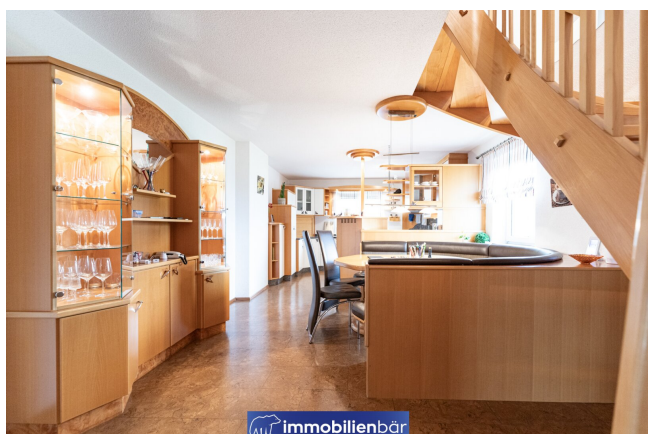






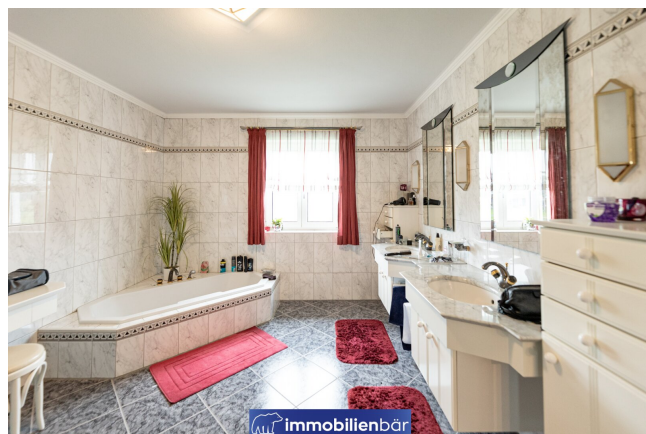
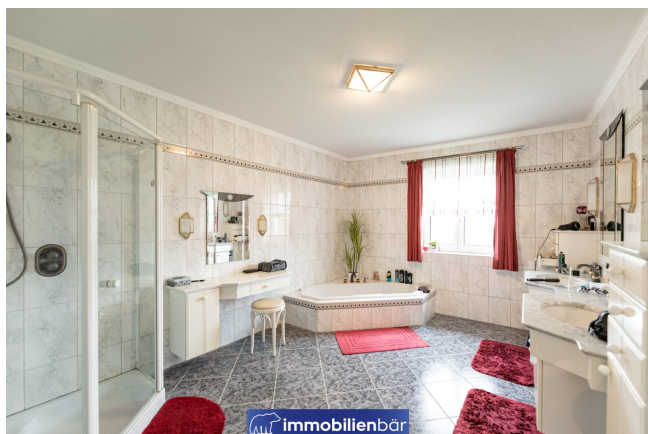










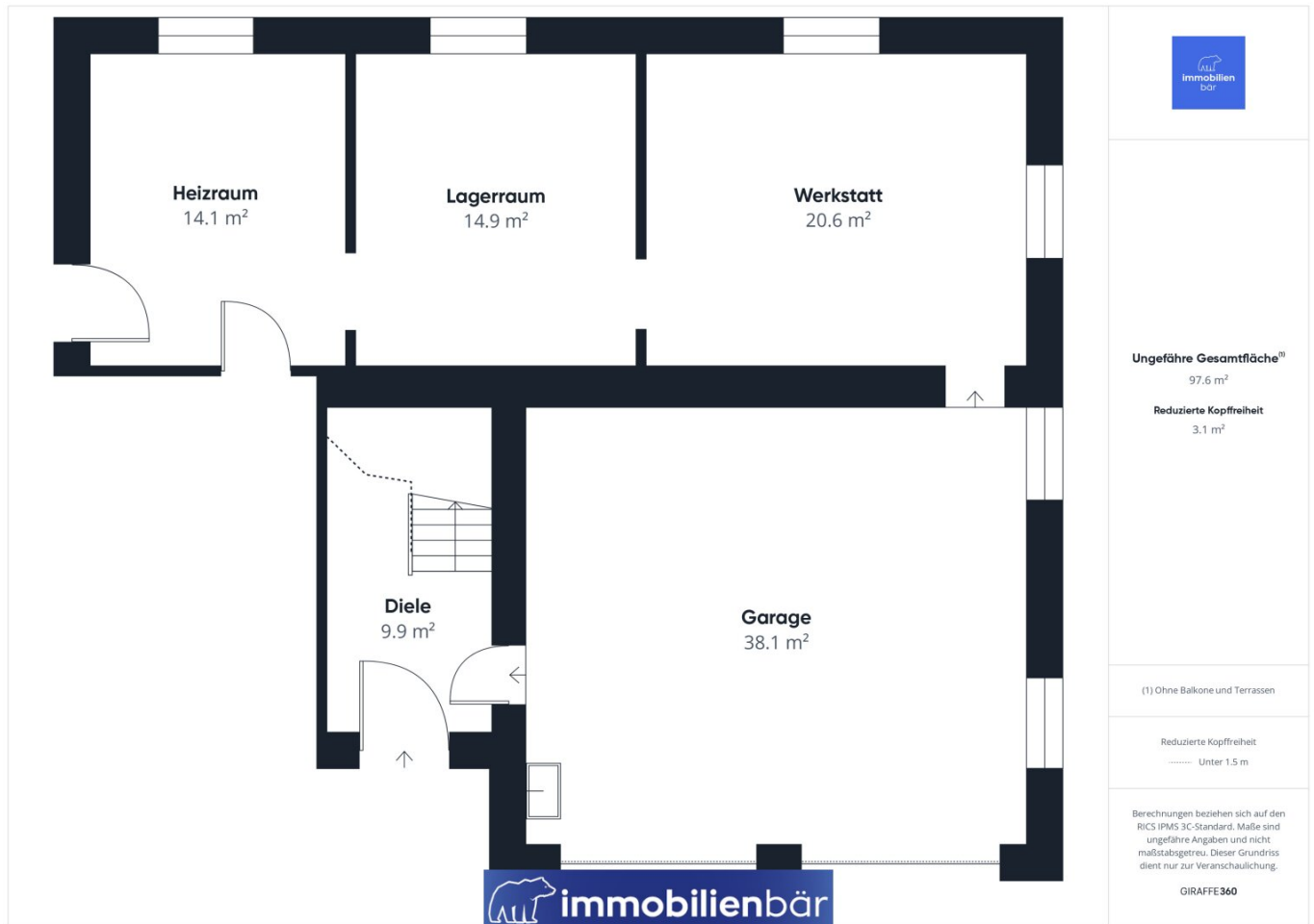


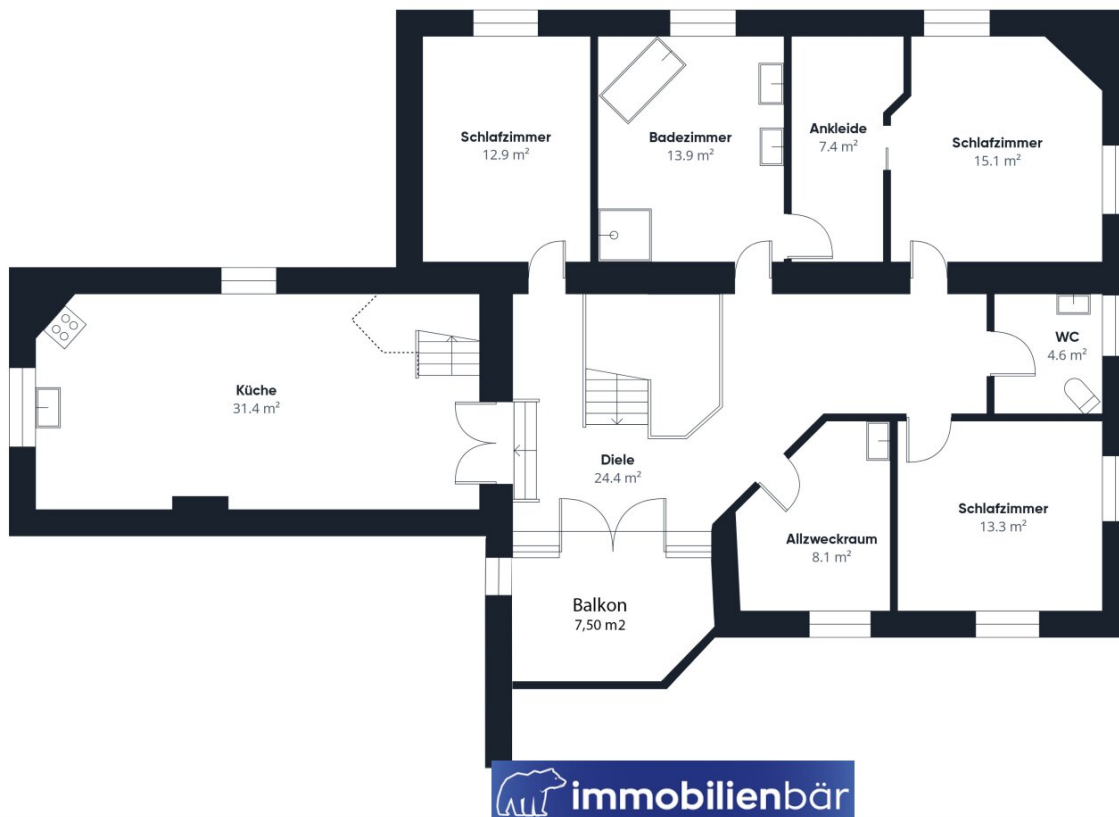












Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
131.1 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
2.7 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
162.9 m²

Balkone und Terrassen  
27.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit  
31.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### **großzügige hochwertig ausgestattete Haushälfte mit Traumgarten - vollmöbliert - 5 Schlafzimmer**

Diese charmante Hälfte eines Doppelhauses in Neumarkt Kallham, Österreich, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit.

Mit einem wunderschönen Garten und einer hochwertigen Ausstattung samt Möblierung erwartet Sie hier eine Wohngelegenheit, die all Ihre Erwartungen übertrifft. Bei diesem Haus wurde besonders viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Besonders hervorzuheben ist der großzügig gestaltete Wohnbereich samt Bar im Obergeschoss, das Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung bietet. Jeder Raum strahlt eine einladende Atmosphäre aus, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden. Der angrenzende Garten ist ein wahres Juwel. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannte Stunden im Grünen verbringen oder Ihre grünen Daumen in einem liebevoll gestalteten Gartenparadies entfalten. Neben dem Haus selbst bietet die Umgebung von Neumarkt Kallham eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zu Seen und Flüssen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und erholsame Stunden am Ufer. Kulturelle Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.

### **EINMALIGES, AUSDRÜCKLICH EXKLUSIVES ANGEBOT, MONATLICHE MIETE: 2.190 €**

Darin sind sämtliche Mietbestandteile sowie die Betriebskosten inkludiert. Kosten für Strom (verbrauchsabhängig ) und Heizkosten (ca. 140 €) wären mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen und sind hier nicht inkludiert.

- » Vollmöbliert inkl. Waschmaschine + Trockner
- » Wunderschöner Garten inkl. Gemeinschaftsgartenhaus
- » Eigener Zähler für genaue Betriebskostenabrechnung
- » Doppelgarage + Stellplatz



- » Hochwertige Ausstattung
- » Begehbbarer Schrankraum
- » Bar im Wohnbereich
- » Ca. 27,2m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Weitblick
- » Kaminofen
- » 5 Schlafräume
- » Viel Platz und viele Extras

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 <6.325m  
 Apotheke <775m  
 Krankenhaus <8.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <600m  
 Kindergarten <625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
 Bäckerei <725m  
 Einkaufszentrum <7.725m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
 Geldautomat <750m  
 Post <6.800m  
 Polizei <6.650m

#### **Verkehr**

Bus <825m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <9.700m

Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap