

## Stilvoll wohnen mitten in Eferding - Zwei Balkone und Eigengarten



**Objektnummer: 5753/516647862**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage |
| <b>Land:</b>             | Österreich      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4070 Eferding   |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig       |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau          |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 71,46 m²        |
| <b>Zimmer:</b>           | 2               |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 936,31 €        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 563,00 €        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 770,51 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 195,58 €        |
| <b>Heizkosten:</b>       | 72,96 €         |
| <b>USt.:</b>             | 92,84 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?











# Objektbeschreibung

## **Zentral. Charmant. Mit Garten & zwei Balkonen.**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung vereint Stadtleben und Rückzugsort auf ideale Weise. Sie liegt im Herzen von Eferding – ruhig, aber mitten im Geschehen – und bietet mit zwei Balkonen sowie einem eigenen Garten (von Außen zu begehen) ein außergewöhnliches Plus an Freiraum.

Auf ca. 71,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen, Parkettböden und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein, der zweite Balkon sowie der Eigengarten bieten zusätzlichen Platz zum Genießen. Perfekt für laue Sommerabende oder den eigenen kleinen Kräutergarten.

Die Wohnung ist teilmöbliert und bietet eine geschmackvolle Basisausstattung. Sollte bestimmtes Mobiliar nicht benötigt werden, ist eine flexible Abstimmung mit der Eigentümerin möglich.

## **Highlights auf einen Blick:**

- Zentrale Lage im Herzen von Eferding
- Zwei Balkone & eigener Garten (von außen begehbar)
- Helle Räume mit hochwertigem Parkettboden
- Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- Teilmöbliert – mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit
- Gepflegte Anlage in attraktiver Wohnumgebung
- 1 Außenstellplatz inkludiert

Ob Single oder Paar – hier wohnen Sie komfortabel, mit allem, was das Stadtleben bietet, und dennoch mit Ihrem eigenen Stück Grün.

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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <9.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap