

## **ERSTBEZUG nach Sanierung 2-Zimmer-Wohnung in Böheimkirchen**



**Objektnummer: 23035**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3071 Böheimkirchen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	667,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	460,32 €
<b>Kaltmiete</b>	560,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,58 €
<b>Hezkosten:</b>	41,89 €
<b>USt.:</b>	64,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

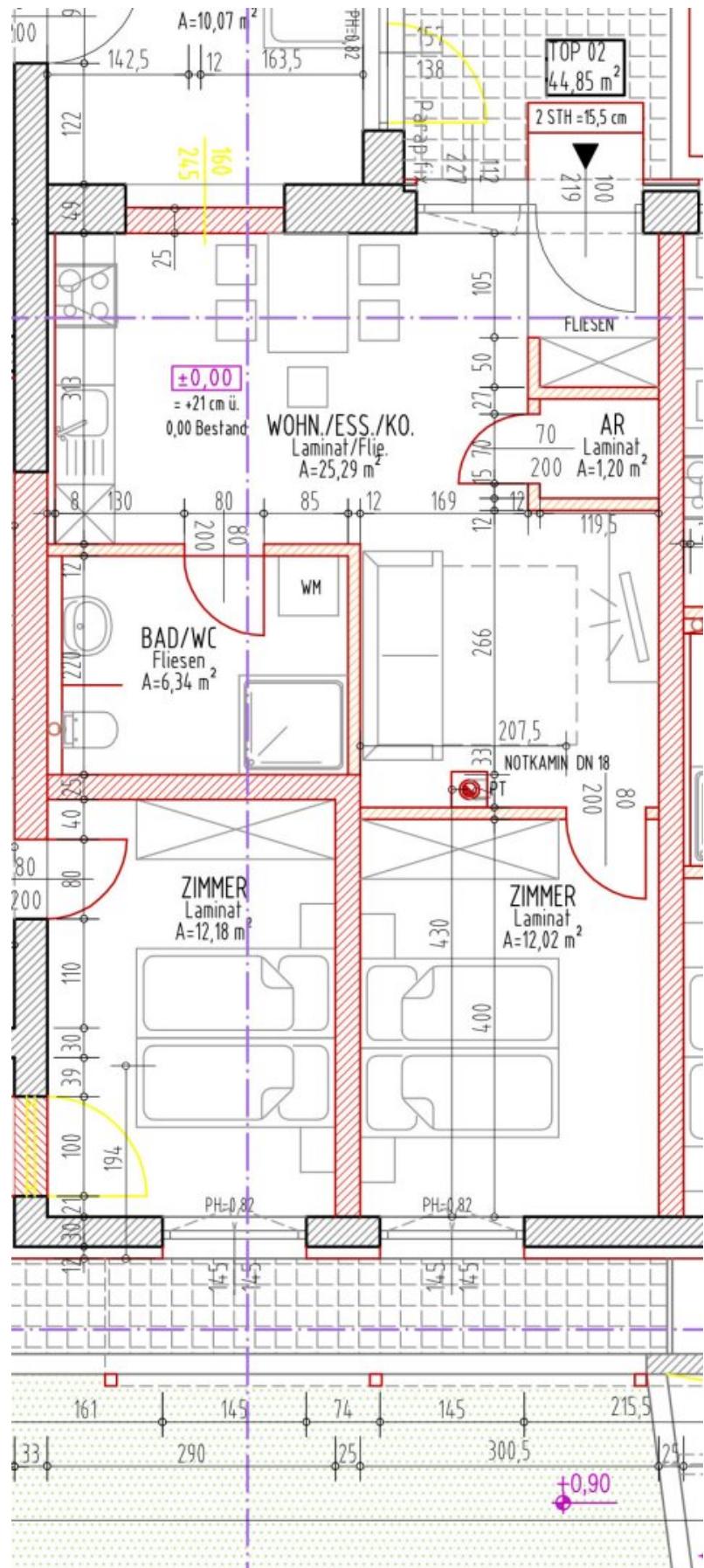
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







KI-optimiert



# Objektbeschreibung

## Lage

Furth (auch Furth bei Außerkasten genannt) ist eine Ortschaft und Katastralgemeinde in der Marktgemeinde Böheimkirchen. Das Kulturleben in Böheimkirchen bereichern interessante Ausstellungen, Konzerte, Theater und Open-Air-Spektakel.

Aufgrund der Vielfalt von kulturellen Initiativen wurde Böheimkirchen vom Land NÖ als Kulturgemeinde ausgezeichnet.

## Infrastruktur

Eine **Bushaltestelle** befindet sich **gegenüber des Hauses**. Mit dem PKW gelangt man **in wenigen Minuten** nach **Böheimkirchen** oder zur **Autobahn A1**.

## Zum Wohngebäude

In Furth bei Außerkasten, einem Ortsteil von Böheimkirchen, steht dieses **Wohngebäude**. Es ist eine kleine Anlage in **ruhiger Wohngegend**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Im **geschützten Innenbereich** befindet sich ein großer **Parkplatz**, welcher frei genutzt werden kann. Manche Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, für alle steht aber der **Gemeinschaftsgarten im Innenbereich** zur Verfügung.

## Zur Wohnung

Wir freuen uns Ihnen diese **ca. 44,85 m<sup>2</sup> Wohnung mit eigenem Aus- bzw. Eingang** direkt ins **Freie** zur Miete anbieten zu können. Die neuwertige Wohnung betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, der sich in einen hellen und freundlichen **Wohn- Essbereich mit moderner Küchenzeile** öffnet. Linker Hand befindet sich ein kleiner **Abstellraum**. Weiters gibt es ein gefliestes **Badezimmer** guter Größe mit **verglaster Duschkabine** und einer Toilette. Ein **Schlafzimmer** ist vorhanden. Im Vorzimmer und im Badezimmer wurden moderne Fliesen verarbeitet. In allen anderen Räumen der Wohnung wurde **Holzparkett** verlegt. Vor dem Haus befindet sich ein großer **Parkplatz zur freien Nutzung** für alle Hausbewohner. Im **geschützten Innenhof** gibt es **Grünflächen**.

**Glasfaserinternet!**

**Haustiere sind erlaubt!**

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich mit moderner Küche
- Badezimmer mit verglaster Dusche und WC
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup> gemeinsame Nutzung mit Top 4

## Übergabe

Die Wohnung kann **ab sofort** übergeben werden. Gerne stehen wir Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <2.000m

Klinik <4.000m

Apotheke <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap