

Stylisch-geräumiges Wohnen mit hohen Decken und Charme in sonniger Ruhelage Adnet



Wohnzimmer mit offenem Kochbereich

Objektnummer: 7230/602

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5421 Adnet
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	105,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.635,00 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	135,00 €
Provisionsangabe:	

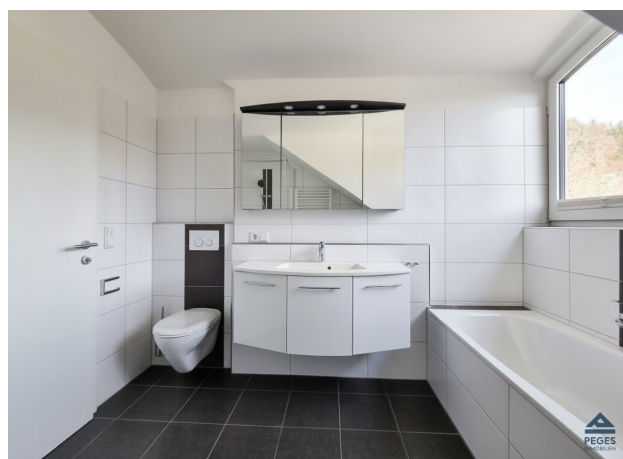
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

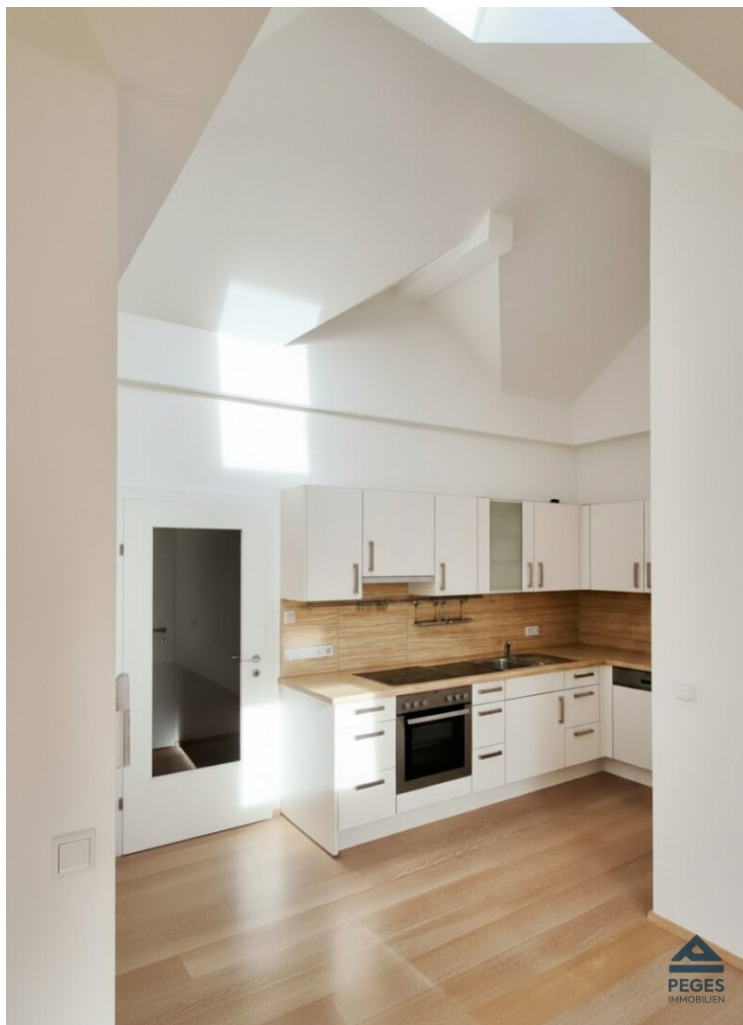
Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

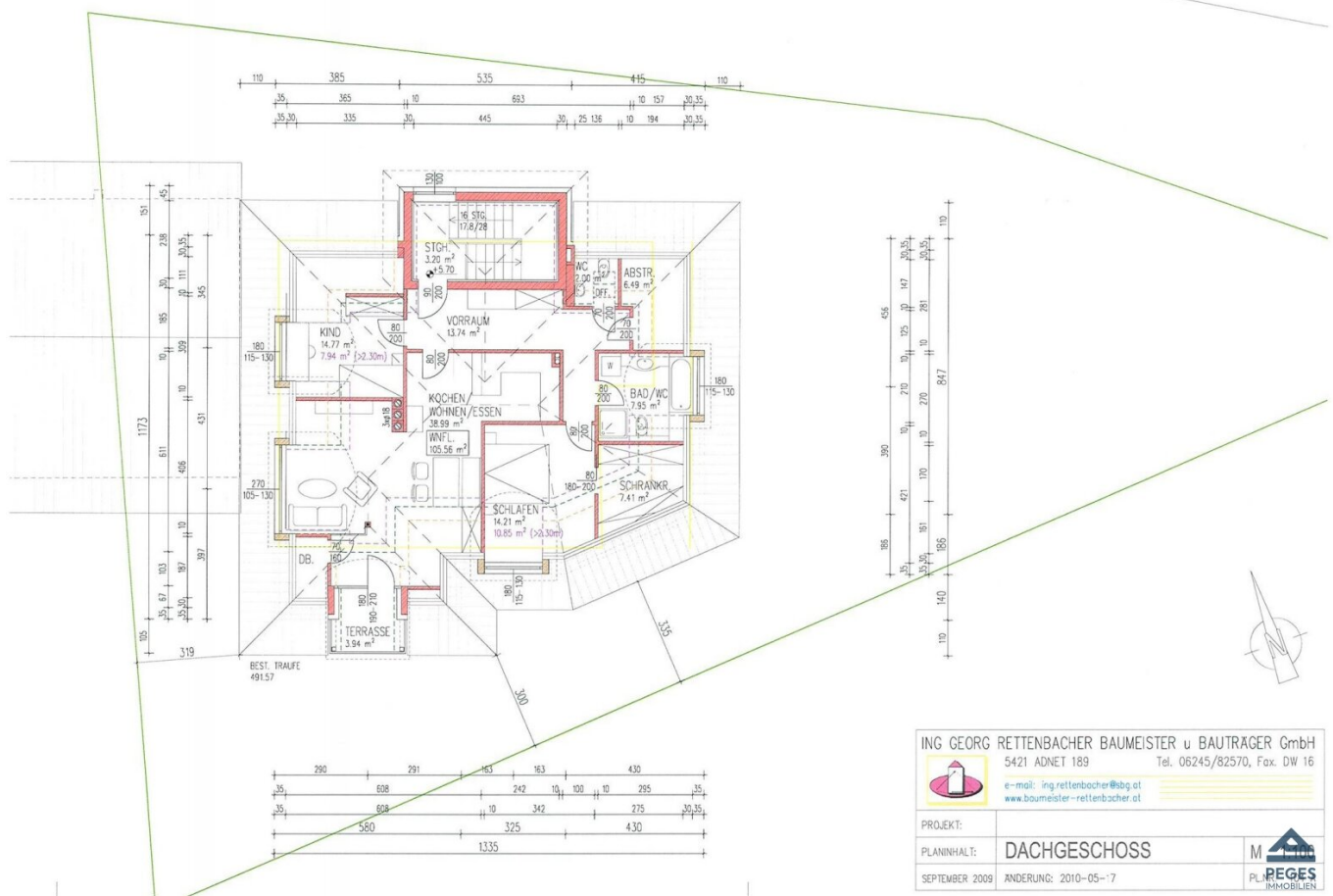
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57







PEGES
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Geräumig, hell, einzigartig - die elegante **3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung** mit einem Flächenausmaß von **ca. 105,56 m²** befindet sich im 2. Obergeschoß und damit oberstem Stockwerk eines kleinen Wohnhauses (ohne Lift) mit nur drei Wohneinheiten und besticht durch die perfekte Verbindung aus **modernem Wohnkomfort und ländlichem Charme**. Gelegen in einer ruhigen Umgebung in **sonniger Ruhelage im Ortsteil Waidach, Adnet**, bietet dieses Objekt ein besonderes Wohngefühl für all jene, die Weite, Helligkeit und Stil schätzen.

Das **großzügige Raumkonzept** in Kombination mit **hohen Decken** und charmanten **Dachschrägen** verleiht den Räumen einen einzigartigen, fast schon loftartigen Charakter. Große Fensterflächen sorgen für optimale Belichtung und ein helles, **freundliches Wohnambiente** zu jeder Tageszeit. Das Herzstück bildet das **geräumige Wohnzimmer**, das fließend in einen **offenen Kochbereich**, der mit einer modernen Küche in hellem Design ausgestattet ist, übergeht. Dieser offene Wohnraum mit seinen **hohen Decken** und charmanten **Dachschrägen** verleiht der Wohnung einen hellen, luftigen und modernen Charakter und lädt zum gemeinsamen Kochen und Entspannen ein. Von hier gelangt man auch auf den praktisch **geschnittenen, vorgelagerten Balkon/ Terrasse mit ca. 3,94 m²**, wo Sie entspannt die Aussicht auf die **umliegende Natur und die majestätische Bergwelt** genießen können.

Zwei weitere Zimmer sind vielseitig nutzbar, ideal für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder die Kombination aus Wohnen und Home-Office. Das **gemütliche Schlafzimmer** bietet den Luxus eines **integrierten Schrankraums ("en suite")** – ein praktisches und elegantes Detail für Ordnung und Komfort. Ein weiteres Zimmer kann ideal als **Arbeitszimmer oder Kinderzimmer** genutzt werden, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Das **taghelle Bad** ist sowohl mit einer **geräumigen Dusche** als auch einer **Badewanne** für maximale Entspannung, sowie einer Toilette und einem **Waschmaschinen-Anschluss** ausgestattet. Ein weiteres **Gäste-WC mit Handwaschbecken** ist separat angeordnet. Für ausreichend Stauraum sorgt der geräumige Abstellraum in der Wohnung.

Raumaufteilung: Vorraum, Gäste-WC separat, Abstellraum, Bad (mit Wanne und Dusche, WM-Anschluss)/ WC, Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum/ Ankleidezimmer, Büro/ Kinderzimmer, Küchenbereich und großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf eine kleine Terrasse/ Balkon, eigener Kellerraum, Garage

Ein zugeordneter Kellerraum ist vorhanden. Außerdem ist ein **Garagenplatz inkludiert** bzw. sind weitere Stellplätze vor dem Wohnhaus vorhanden.

Das Wohnhaus wird mittels einer eigenen **Wärmepumpe - Fußbodenheizung** beheizt.

Festzustellen ist, dass die Wohnung im Auftrag des Eigentümers bevorzugt an ein Paar

(berufstätig oder studierend - Einkommensnachweis bzw. Studienbestätigung zum Nachweis gg.über dem Eigentümer erforderlich) vergeben wird; bevorzugt Nichtraucher (in der Wohnung), ohne Haustiere.

Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr



Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.