

**Wohnen mit Wohlfühlfaktor: modernisierte
3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Braunau – hell,
praktisch aufgeteilt und ideal gelegen für entspanntes und
komfortables Wohnen! Ab sofort verfügbar!**



Außenbild 1

Objektnummer: 6650/28561

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fleschenfeldstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	474,44 €
Kaltmiete (netto)	285,55 €
Kaltmiete	431,30 €
Betriebskosten:	145,75 €
USt.:	43,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

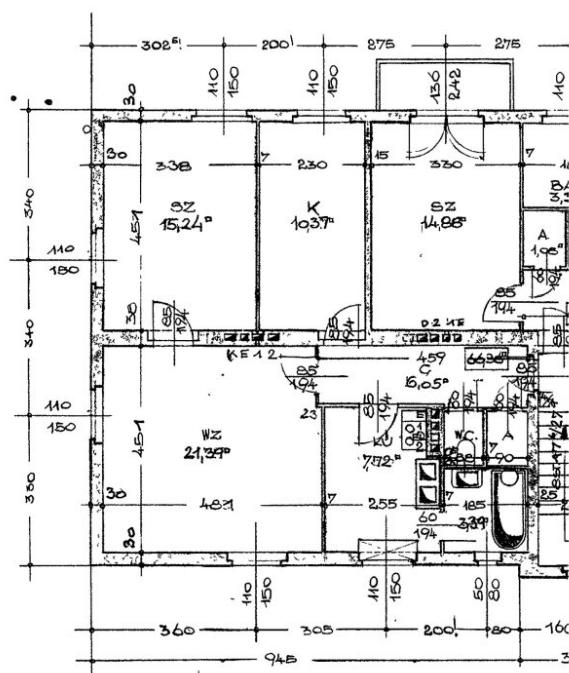
Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T 0503386016

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





Adresse:

5280 Braunau am Inn
Fleschenfeldstraße 10, 12, 14,
16
Obj.Nr.: 405

Wohnung:

Fleschenfeldstrasse 12
Stiege/Geschoss:
3/1.OG
TOP 4

Flächen:

Wohnnutzfläche	m²
Loggia	m²
Gesamtnutzfläche	66.29 m²
Balkon	m²
Terrasse	m²
Mietergarten	0.00 m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

05.02.2004

Objektbeschreibung

Braunau / Braunau Neustadt / Osternberg / Fleschenfeldstraße 12

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrparteienhauses in Braunau am Inn bietet auf 64,41 m² eine ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder Familien. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung besonders barrierearm und auch für ältere Personen sehr gut geeignet.

Sanierungsarbeiten:

Aufgrund der aktuellen Sanierungsarbeiten sind leider noch keine Innenfotos vorhanden. Die Wohnung wird vollständig ausgemalt, einschließlich der Türzargen und Türblätter, welche zudem neu lackiert werden. Darüber hinaus erfolgt eine ÖVE-Überprüfung. Der Schlafzimmerboden wird geschliffen und entsprechend aufgearbeitet.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** – zentraler Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- **Wohnzimmer** – heller und gut geschnittener Raum für Wohn- und Essbereich
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen, ideal zum Entspannen
- **Kinderzimmer / Büro** – vielseitig nutzbar, z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer
- **Küche** – separat begehbar und funktional angelegt
- **Badezimmer** – mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **WC** – separat vom Bad

Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in der Fleschenfeldstraße 12, einer ruhigen Wohngegend in Braunau am Inn mit sehr guter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten,

Arztpraxen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum von Braunau ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Zudem bietet die Nähe zum Inn-Ufer und zu verschiedenen Grünflächen Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl das Braunauer Stadtzentrum als auch Nachbarorte wie Simbach am Inn oder Ranshofen sind schnell erreichbar.

Mietkondition:

- **Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.:** 474,43 € (ohne Strom, Warmwasser und Heizung)
- **Kautions/BKZ:** 1.423,29 €

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.825m
Apotheke <525m
Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <325m

Nahversorgung

Supermarkt <350m
Bäckerei <1.175m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.025m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <150m

Bahnhof <1.650m

Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap