

**Sonnige Drei-Zimmer-Wohnung mit großzügiger  
Panorama-Terrasse & Zwei Carports– stilvoll wohnen im  
Murtal!**



Wohnbereich / Essbereich

**Objektnummer: 7314/604**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8753 Fohnsdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	847,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	604,74 €
<b>Kaltmiete</b>	770,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,19 €
<b>USt.:</b>	77,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

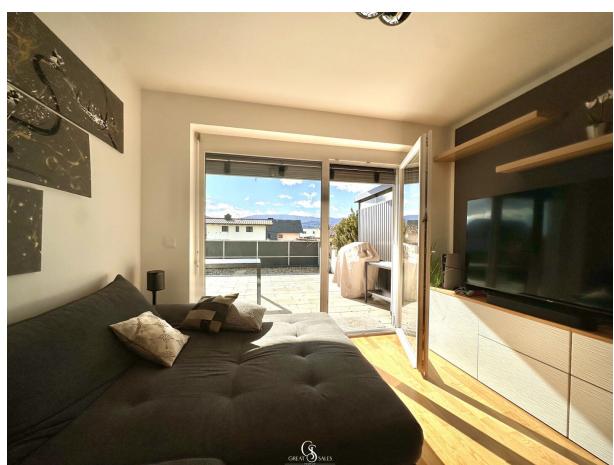
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

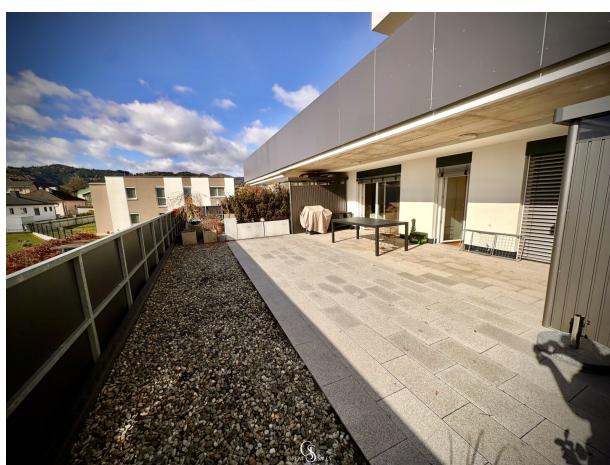
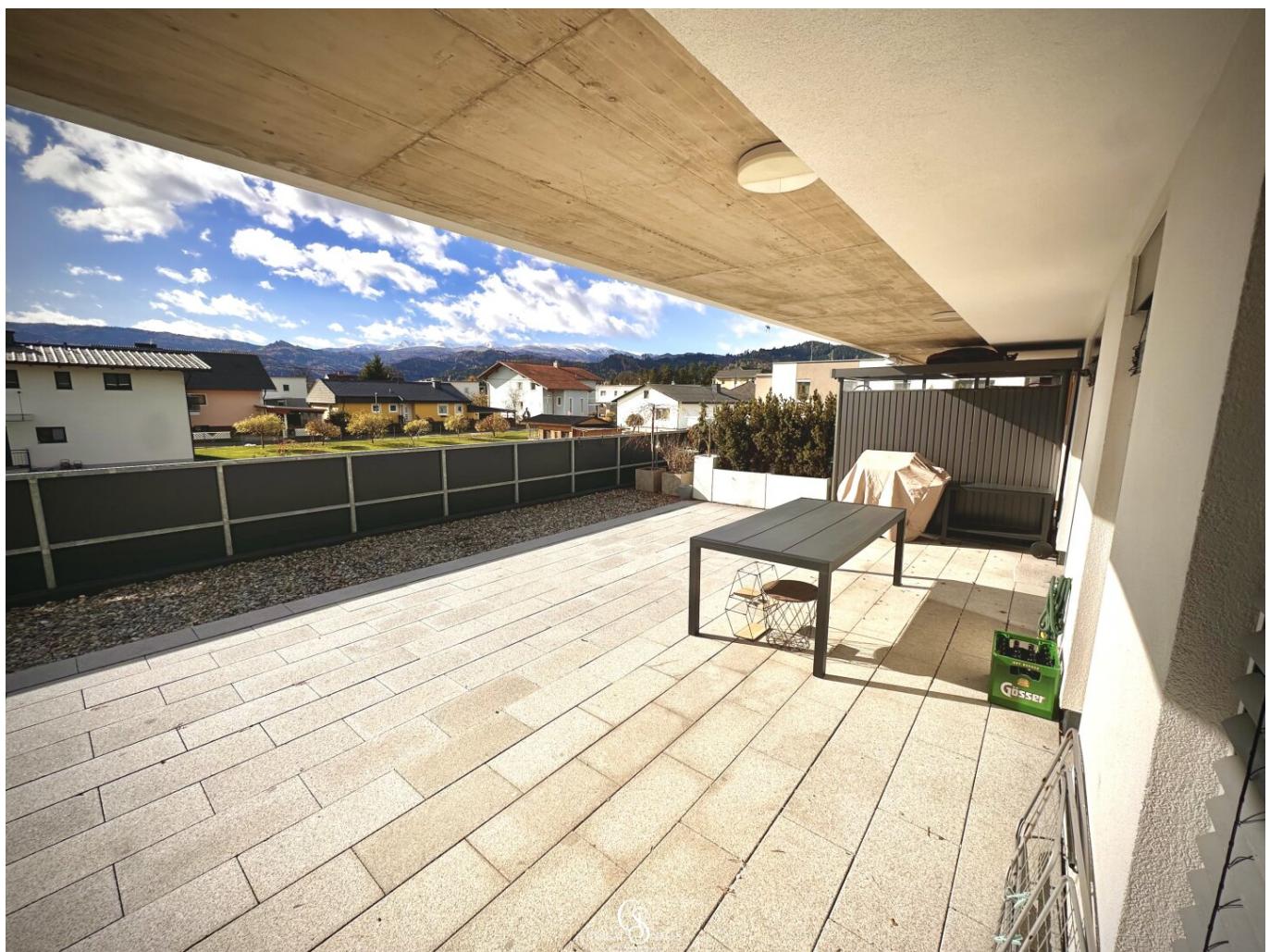
## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Pfandl**









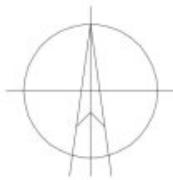


**GREAT SALES**  
PROMOTIONAL  
PHOTOGRAPHY



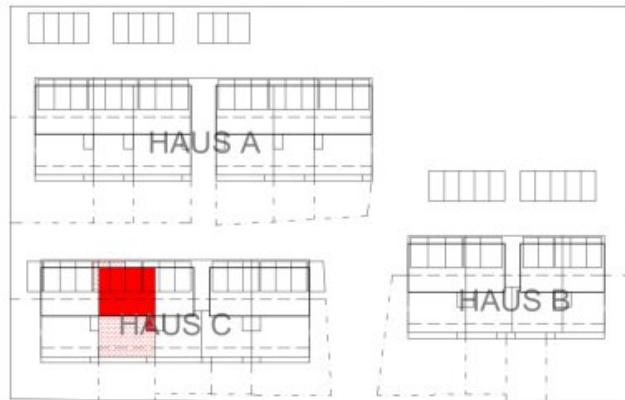


 GREAT SALES  
PROPERTY MANAGEMENT

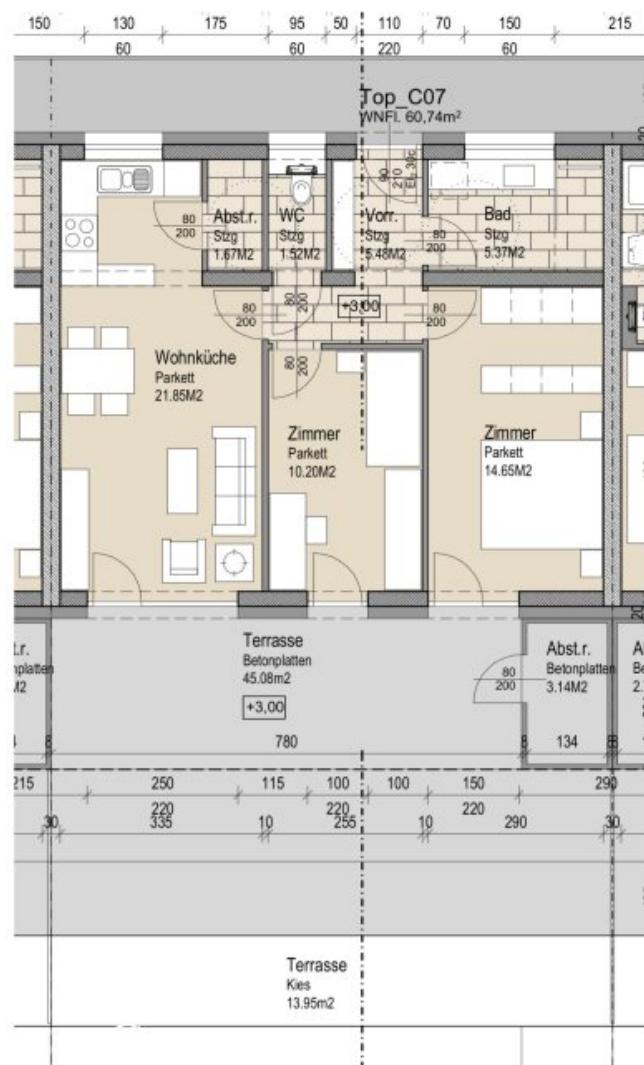


Übersicht M 1:1000

OG\_C07



Wohnungsplan M 1:100



# Objektbeschreibung

Die gesamte Anlage besteht aus drei Baukörpern, welche sich durch ihre exzellente architektonische Baumeisterqualität auszeichnen, außerdem wurden sehr hochwertige sowie nachhaltige Baumaterialien verwendet um einen Hauch von Luxus zu verleihen.

Die hier exklusiv angebotene Garten-Terrassenwohnung befindet sich im Erdgeschoß des A-Hauses.

Sie zeichnet sich besonders durch **große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume** sowie einer **optimalen Raumaufteilung** aus. Ein absolutes Plus bietet zusätzlich die riesige, mit Feinsteinzeug verlegte und **barrierefrei zugängliche Terrasse** mit mit einem **privaten Gartenanteil**, welcher keine Wünsche offen lässt.

## Raumausstattung:

- Vorraum/Garderobe
- moderne möblierte Küche
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer-1
- Schlafzimmer-2 / Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, elektrischen Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Abstellraum
- Kellerersatzraum

Die elektronisch regelbare **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Böden sind im Wohnbereich mit Parkett, im Vorräum, Bad und WC mit Fliesen ausgestattet.

Der **Kellerersatzraum** ist bequem über die Terrasse zu erreichen.

Der Wohnung sind auch **zwei überdachte Autoabstellplätze** zugeordnet. Diese können für jeweils €43 (inkl. BK) angemietet werden.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden separat über den externen Wärmelieferanten, der Firma Ista GmbH, vorgeschrieben und verrechnet.

Für weitere Fragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

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 <1.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap