

## Haus mit Garten zum Wohlfühlen



Küche

Objektnummer: 4916

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenschönbichl
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 265,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,14
<b>Gesamtmiete</b>	967,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	960,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,91 €
<b>USt.:</b>	6,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



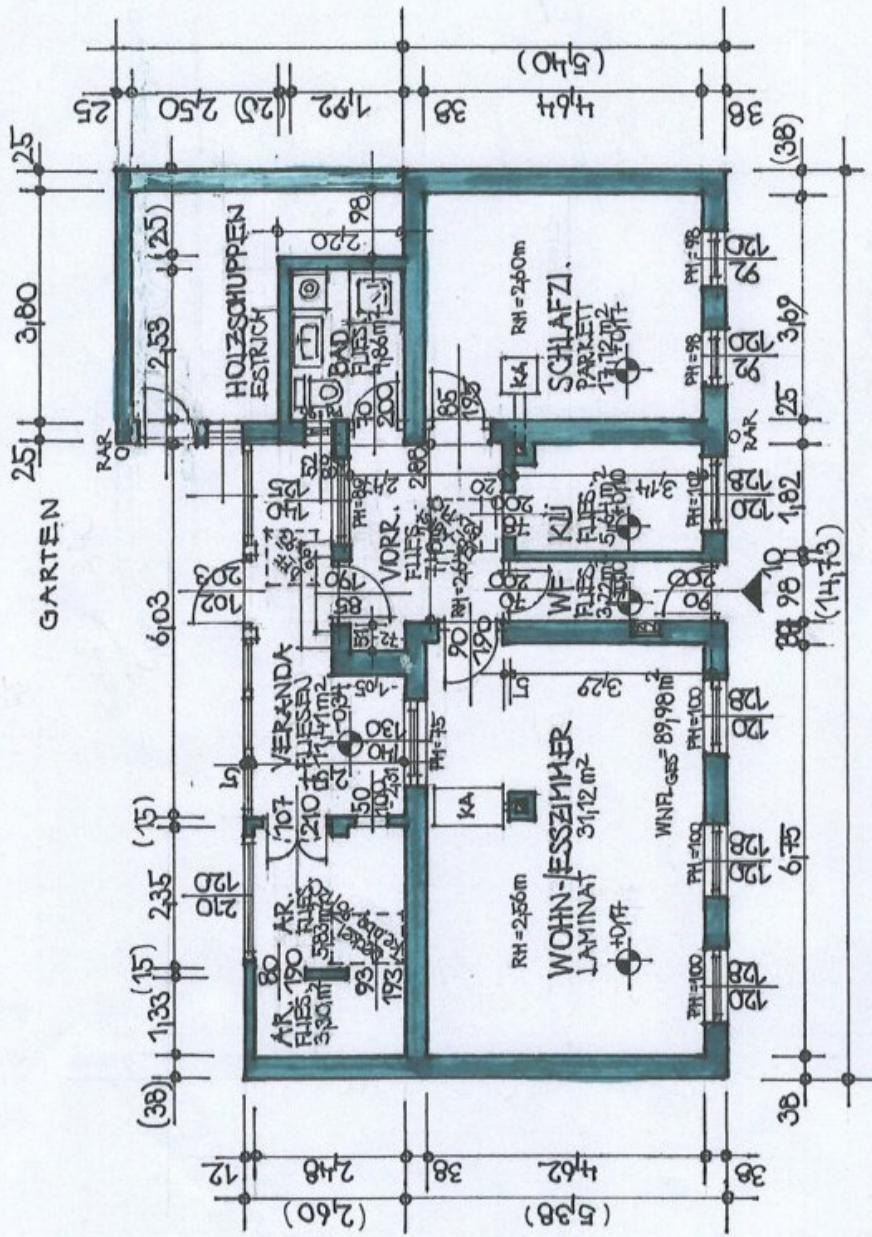
**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4







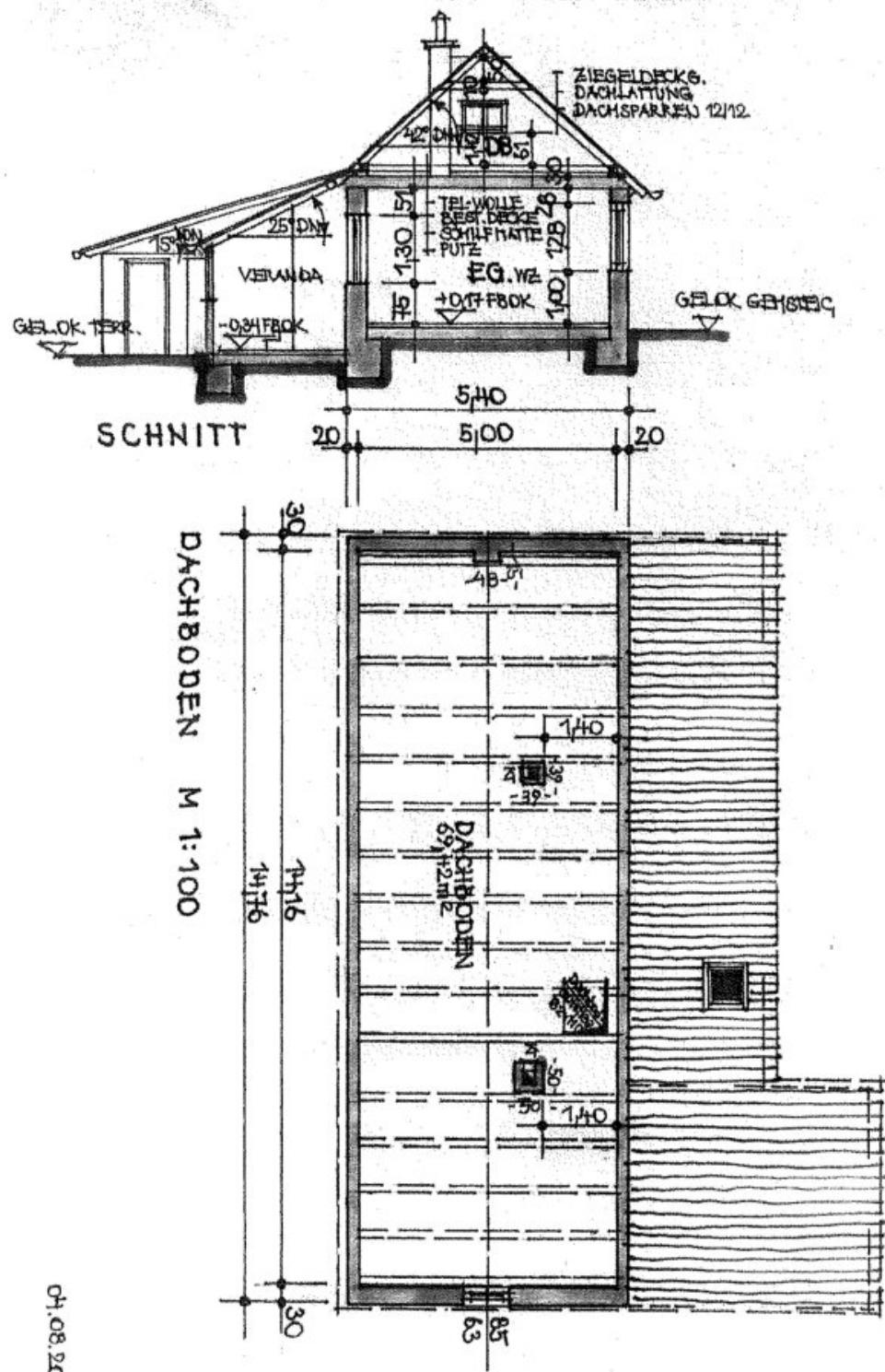


HAUPTSTRASSE

GRUNDRISS M 1:100

04.08.2021 (Mon)





04.08.2021



# Objektbeschreibung

In der ruhigen Ortschaft Langenschönbichl wartet dieses charmante, ebenerdige Einfamilienhaus - von 1950 - auf neue Mieter. Auf rund 77,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es zwei Zimmer, einen großzügigen Wohnbereich und eine separate Küche – ideal für alle, die gerne ungestört kochen. Die Küche beinhaltet neben viel Stauraum alles, was es zum Kochen braucht. Das großzügig gestaltete Wohnzimmer bietet Platz zum Entspannen.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Elektroboiler. Geheizt wird mittels Infrarotpaneelen und Elektroheizkörpern, ein Kachelofen im Wohn- und Schlafzimmer sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischem Abstellraum und eine ca. 11m<sup>2</sup> große Veranda mit Zugang zum Garten.

Das ca. 419 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit seinem großen Garten, der überdachten Terrasse, einem Gartenhaus, einem Geräteschuppen und einem Pool – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus wurde teilweise saniert: Der Dachboden ist gedämmt, die Fenster der Veranda wurden erneuert und eine Seite der Fassade frisch instand gesetzt.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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 <4.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap