

## **Barrierefreie Erdgeschoßwohnung in einer Landhausvilla mit Atterseeblick**



**Objektnummer: 1637/3543**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Haining
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.940,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.940,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

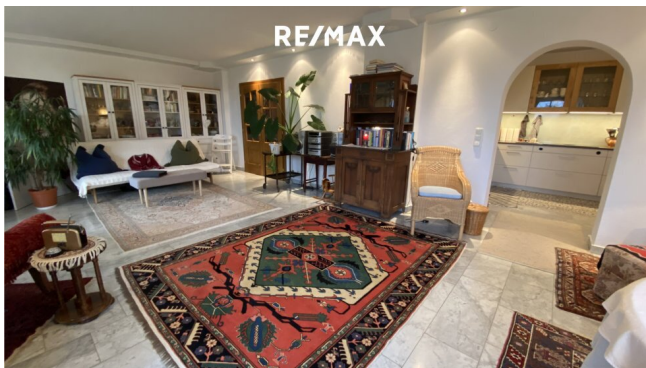


**Anton Kurzenkirchner**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Haining, Oberösterreich! Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen Seeblick und Bergblick sowie eine Umgebung, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup> finden Sie hier genügend Platz für individuelle Gestaltung. Diese Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer, sowie einer Terrassentür, die in den Garten führt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige lichtdurchflutete Ess-Wohnzimmer mit 45 m<sup>2</sup> und eigenem Terrassenausgang in den herrlichen Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Freien – hier wird jeder Tag zum Erlebnis.

Die Wohnung ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional. Mit zwei WCs und zwei Bädern ist der Komfort für Sie und Ihre Familie garantiert. Die hochwertige Einbauküche (mit Mielegeräten) ist der ideale Ort für kulinarische Entfaltung und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die moderne Technik: Die Fußbodenheizung/Radiatoren sorgt für eine angenehme Wärme. Rollläden bei den Fenstern bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Sicherheit. Der allgemeine Wasch- und Trockenraum befindet sich im Keller.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein großzügiges Carport und ein Abstellplatz zur Verfügung. Weiters am Carport angebaut ist eine Gartenhütte mit ca. 7m<sup>2</sup> für weitere Abstellmöglichkeiten, zum Beispiel Ihr Fahrrad.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Für eine monatliche Miete von € 1.940,00 (inkl. Betriebskosten) zuzüglich ca. € 150,- Heizkosten, erwartet Sie eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung überzeugt, sondern auch durch die perfekte Lage in einer der schönsten Bade- und Urlaubsregionen Österreichs.

Der bestehende Energieausweis ist vor kurzem abgelaufen, jedoch bei einer Vermietung wird ein neuer Energieausweis erstellt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in Haining wartet auf Sie.

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 <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap