

# **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Ölcam mit Grünblick!**



**Objektnummer: 7834/313**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Olkam 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4490 Sankt Florian
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	744,26 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	676,60 €
Betriebskosten:	126,60 €
USt.:	67,66 €

### Infos zu Preis:

inkl. Heizung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11

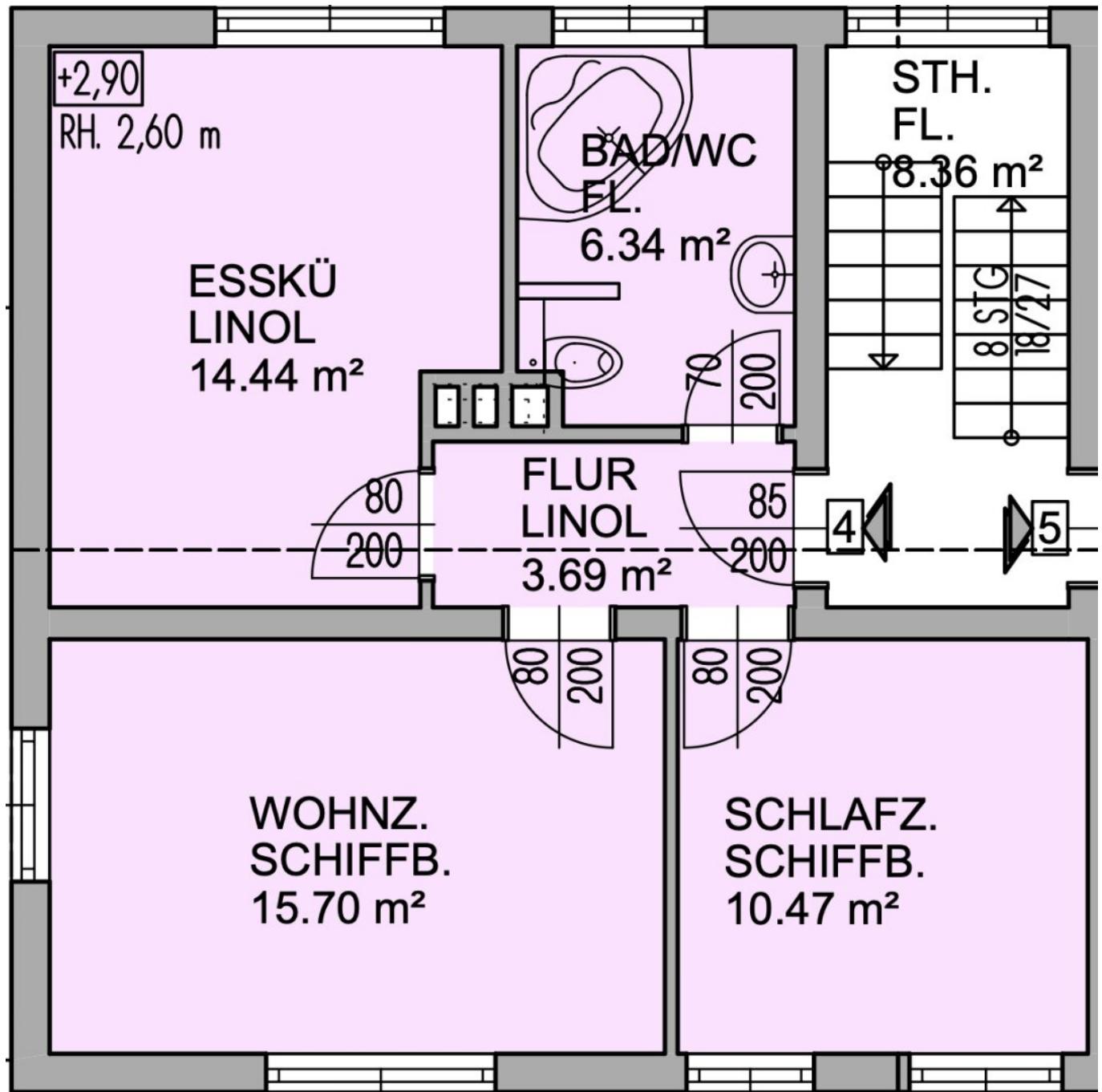








IB  
IMMOBROKER



## Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist dies der ideale Ort für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine harmonische Umgebung inmitten der Natur suchen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Das Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer komfortablen Badewanne, wird zum persönlichen Rückzugsort, in dem Sie nach einem langen Tag entspannen können. Genießen Sie den herrlichen Grünblick, der Ihnen in den meisten Räumen dieser Wohnung geboten wird. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Stellplatz, der Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit direkt vor der Tür bietet. So gehört das Suchen nach einem Parkplatz der Vergangenheit an.

Die günstige Miete macht dieses Angebot besonders attraktiv. Umgeben von einer idyllischen Landschaft, ist dies eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Die Verkehrsanbindung in Sankt Florian ist ebenfalls hervorragend. Mit einer nahegelegenen Bushaltestelle sind Sie schnell und unkompliziert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in der Stadt oder der Umgebung unterwegs. Dies macht die Wohnung nicht nur für Pendler attraktiv, sondern auch für all jene, die die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten kombinieren möchten.

Die Miete macht dieses Angebot besonders attraktiv. Umgeben von einer idyllischen Landschaft, ist dies eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Im Preis von 799,26 € ist die Miete, die Betriebskosten und Heizung inkludiert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.225m  
Apotheke <2.425m  
Krankenhaus <7.525m  
Klinik <2.850m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.225m  
Schule <2.225m  
Universität <8.275m  
Höhere Schule <9.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.825m  
Einkaufszentrum <3.825m

### **Sonstige**

Bank <2.825m  
Geldautomat <2.850m  
Post <3.600m  
Polizei <2.950m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <2.325m

Bahnhof <2.625m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <8.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap