

**Gartenwohnung im gepflegten Vierkanthof in  
Alkoven/Straßham**



**Objektnummer: 6244/1035**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

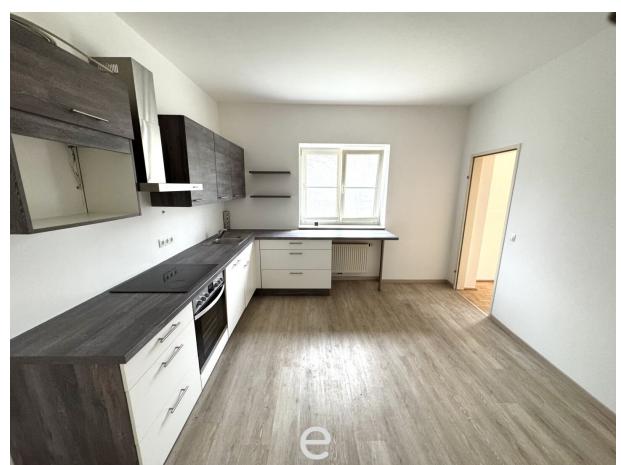
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Alkoven
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 148,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Gesamtmiete</b>	687,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	525,00 €
<b>Kaltmiete</b>	625,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	62,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Abfallentsorgung ist selbstständig direkt mit der Gemeinde zu veranlassen!

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

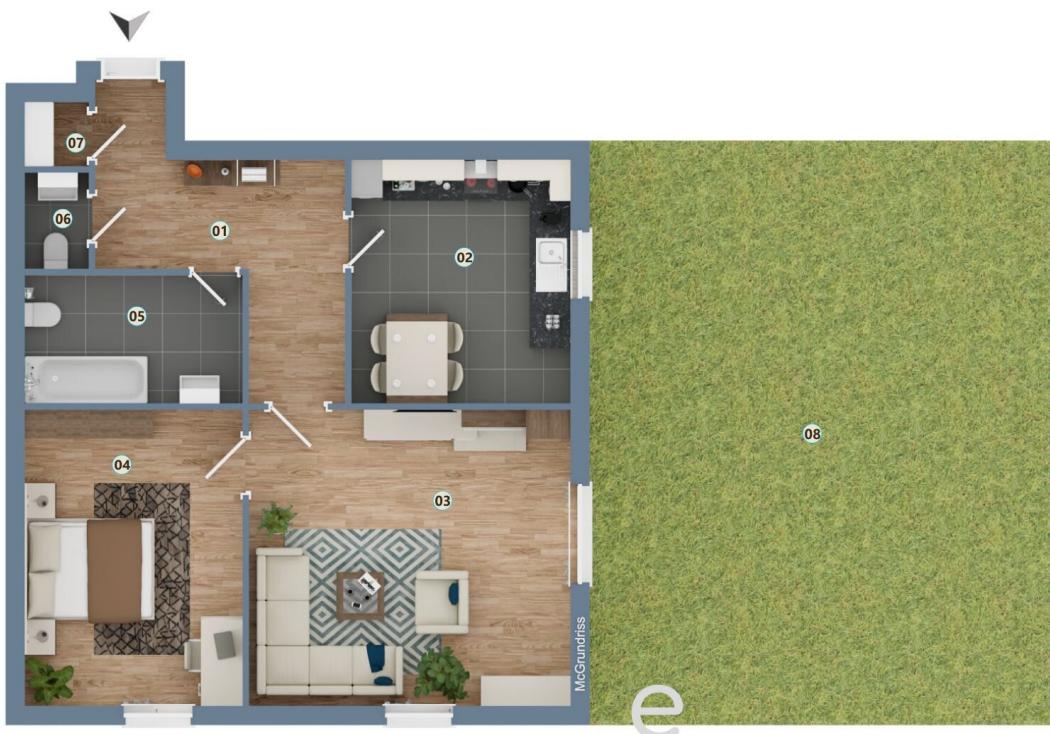
## Ihr Ansprechpartner







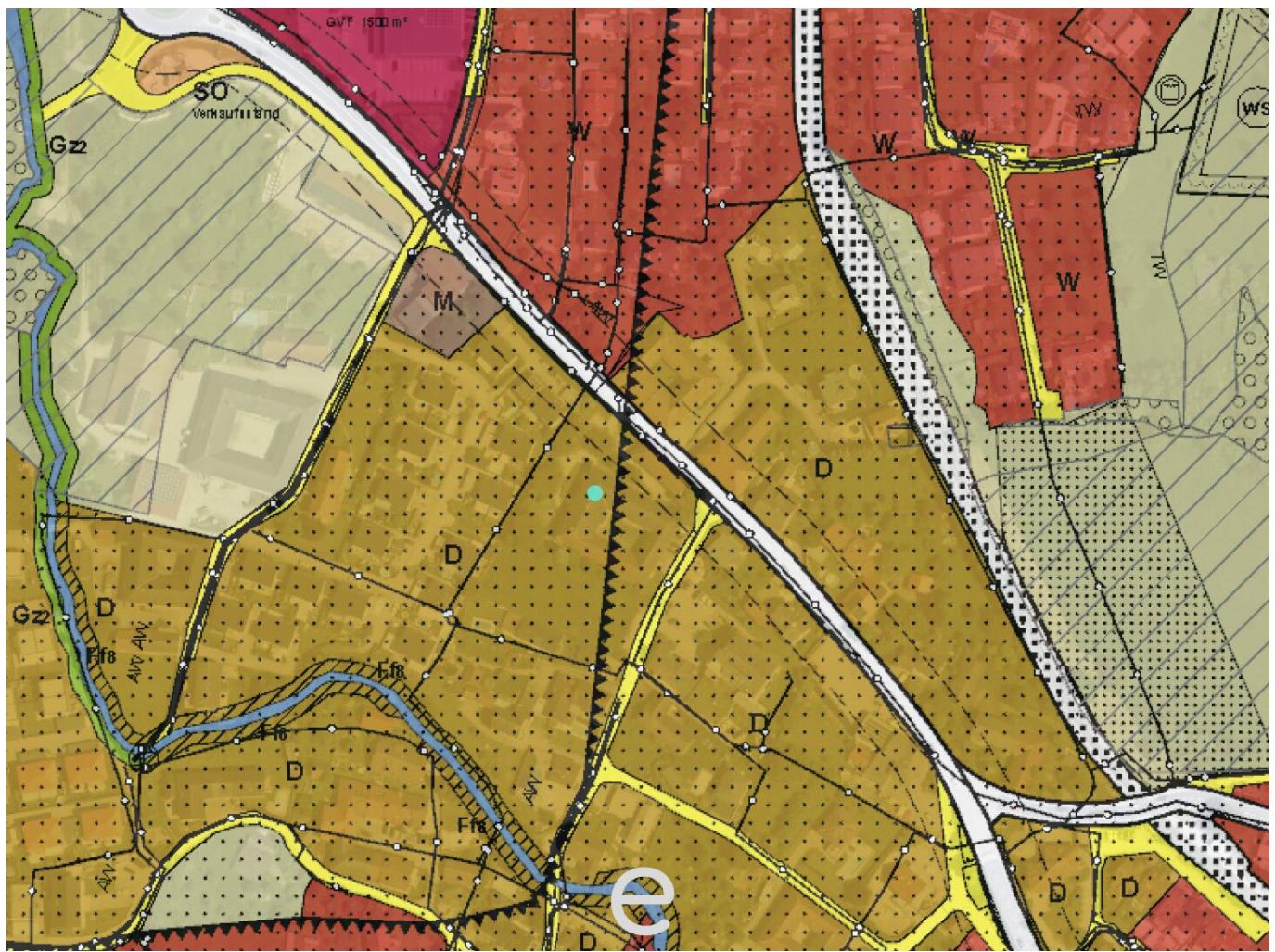




#### LEGENDE

- 01 Flur - 9,50 m<sup>2</sup>
- 02 Küche - 13,00 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnzimmer - 23,20 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer - 15,70 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 6,80 m<sup>2</sup>
- 06 WC - 1,50 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum - 1,00 m<sup>2</sup>
- 08 Garten - 66,00 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## ***Großzügige 2 Zimmer-Wohnung mit Eigengarten - ideal für Familien***

Diese Wohnung mit einer ***Wohnnutzfläche von ca. 70,70m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von rd. 66m<sup>2</sup>*** befindet sich im ***Erdgeschoss*** eines gepflegten Vierkanthofes.

### ***Zweckmäßige Raumaufteilung wie folgt:***

>> ***funktionelle Einbauküche*** mit viel Stauraum - im Mietpreis enthalten, keine Ablöse!

>> ***helles Wohnzimmer mit Direktzugang zum Eigengarten*** und geräumiges Schlafzimmer

>> ***komfortables Badezimmer***, ausgestattet mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und ***separates WC*** - ein ***Abstellraum*** ist auch Bestand

Zur Wohnung gehört ein ***zugeordneter Parkplatz*** und für Besucher stehen zusätzlich ***ausreichend Parkmöglichkeiten*** auf dem Gelände zur Verfügung.

### ***Lagebeschreibung:***

Die Wohnung befindet sich in einem ***liebevoll erhaltenen ehemaligen Bauernhaus*** in ***ruhiger und grüner Lage*** von Alkoven/Straßham. Das Gebäude ist Teil einer gepflegten Wohnanlage (gesamt 11 Mietwohnungen) mit ***großzügigem Innenhof*** und einem ***privaten Parkbereich***, der besonders für Familien mit Kindern ein echtes Plus ist.

Der ***Innenhof*** ist schön gestaltet, bietet Sitzmöglichkeiten und ausreichend Platz zum Verweilen – ein Ort, an dem man gerne ein paar ruhige Momente im Freien genießt. Der angrenzende ***Spiel- und Grünbereich*** sorgt für eine angenehme, ländliche Atmosphäre und vermittelt das Gefühl von Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

In wenigen Minuten erreicht man ***Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel***. Die ***Anbindung Richtung Linz und Eferding*** ist hervorragend, sodass sowohl Pendler als auch Ruhesuchende hier ein ideales Zuhause finden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Vermieter nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap