

**JETZT einziehen - Gartenwohnung mit Georgi Berg Blick!**



**Objektnummer: 4417/1095**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienbetreuung und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bader-Moser-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf in Oberösterreich
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	109,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.427,00 €
Kaltmiete (netto)	981,82 €
Kaltmiete	1.231,82 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	135,18 €
Provisionsangabe:	

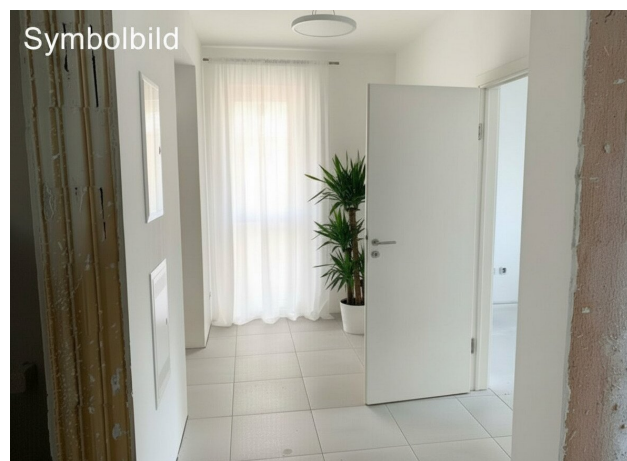
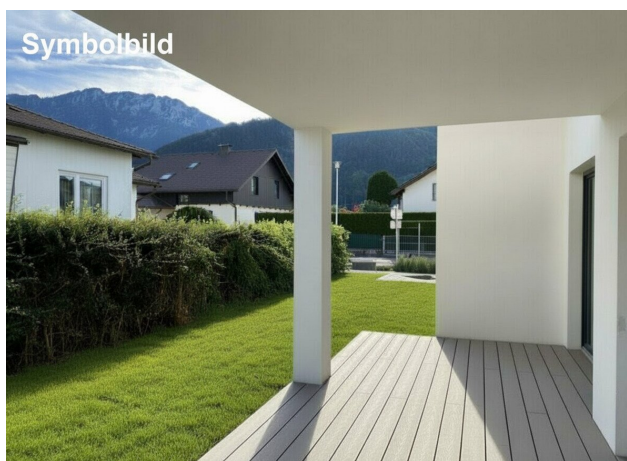
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















# MICHELDORF - FRANZ-LEHAR STRASSE GRUNDRISS HAUS02 TOP02



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Micheldorf, Oberösterreich!

Einzug in die Mietwohnung 26.02 2026 möglich.

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 89,88m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine topmoderne Wohnung, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick und ist der perfekte Ort für gemütliche Grillabende oder Sonnenstunden im Freien.

Auch in puncto Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre. Für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung. Der Südbalkon bzw. die Südterrasse verspricht zudem sonnige Stunden und eine herrliche Aussicht.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und Frischluft sorgt. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt - neben einem Carport steht Ihnen noch ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch Bus, Bahnhof und Flughafen gegeben. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. So haben Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, in Reichweite.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

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 <2.750m  
Apotheke <100m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <3.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <6.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <3.250m

### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Polizei <3.125m  
Post <3.175m

### **Verkehr**

Bus <375m  
Autobahnanschluss <4.625m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap