

## **Generalsanierte Wohnung mit optimaler Raumaufteilung in Eggelsberg**



**Objektnummer: 536/2132**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5142 Eggelsberg
Baujahr:	1936
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,69 m²
Nutzfläche:	88,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,36
Gesamtmiete	1.388,00 €
Kaltmiete (netto)	1.019,94 €
Kaltmiete	1.286,01 €
Betriebskosten:	266,07 €
USt.:	101,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth



## Objektbeschreibung

### **Modernes Wohnen im Herzen von Eggelsberg – Generalsanierung am Marktplatz 2**

Am Marktplatz 2 entsteht eine umfassend sanierte Wohnanlage, die modernen Komfort mit dem Charme des Ortskerns verbindet.

Die Erdgeschoßwohnung bietet ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 11 m<sup>2</sup> Sonnenloggia, ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer (Kinderzimmer/Büro), Bad, Abstellraum und Vorraum – ideal für Paare oder kleine Familien. Ein Garagenstellplatz sowie ein Außenstellplatz sind in der Miete inkludiert.

Beziehbar ab 1.7.2026

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 <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**



Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.