

## Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Vorchdorf – frisch renoviert & in Top-Ruhelage!



**Objektnummer: 7056/170**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindacherstraße 19b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4655 Vorchdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Gesamtmiete	820,00 €
Kaltmiete (netto)	570,86 €
Kaltmiete	645,08 €
Betriebskosten:	49,62 €
Heizkosten:	92,01 €
USt.:	82,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



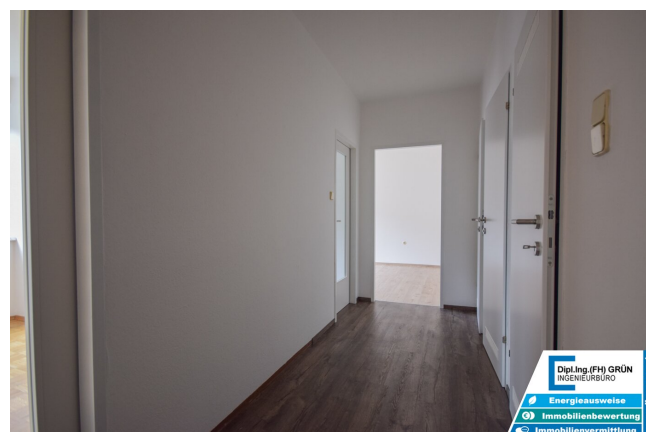
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

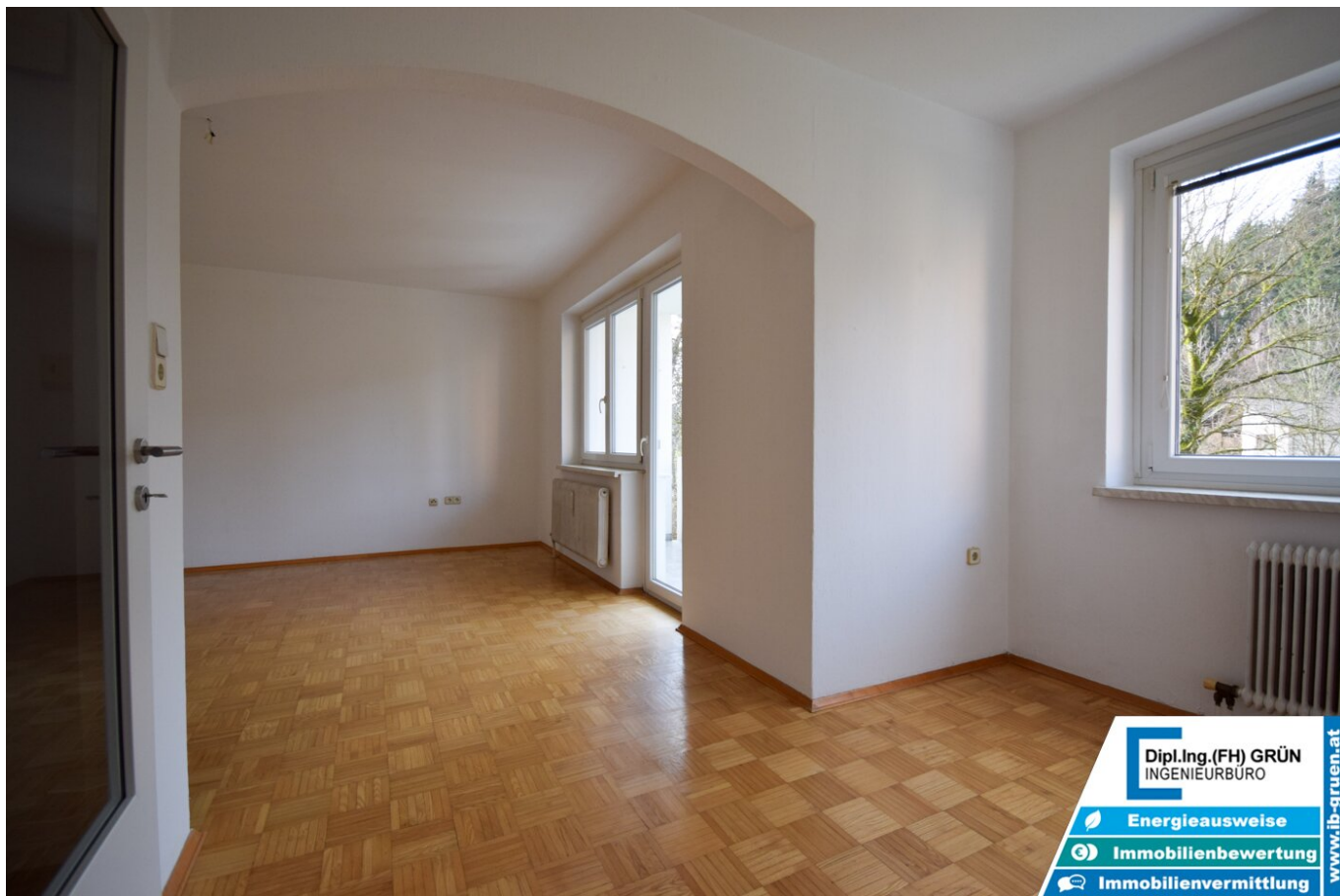












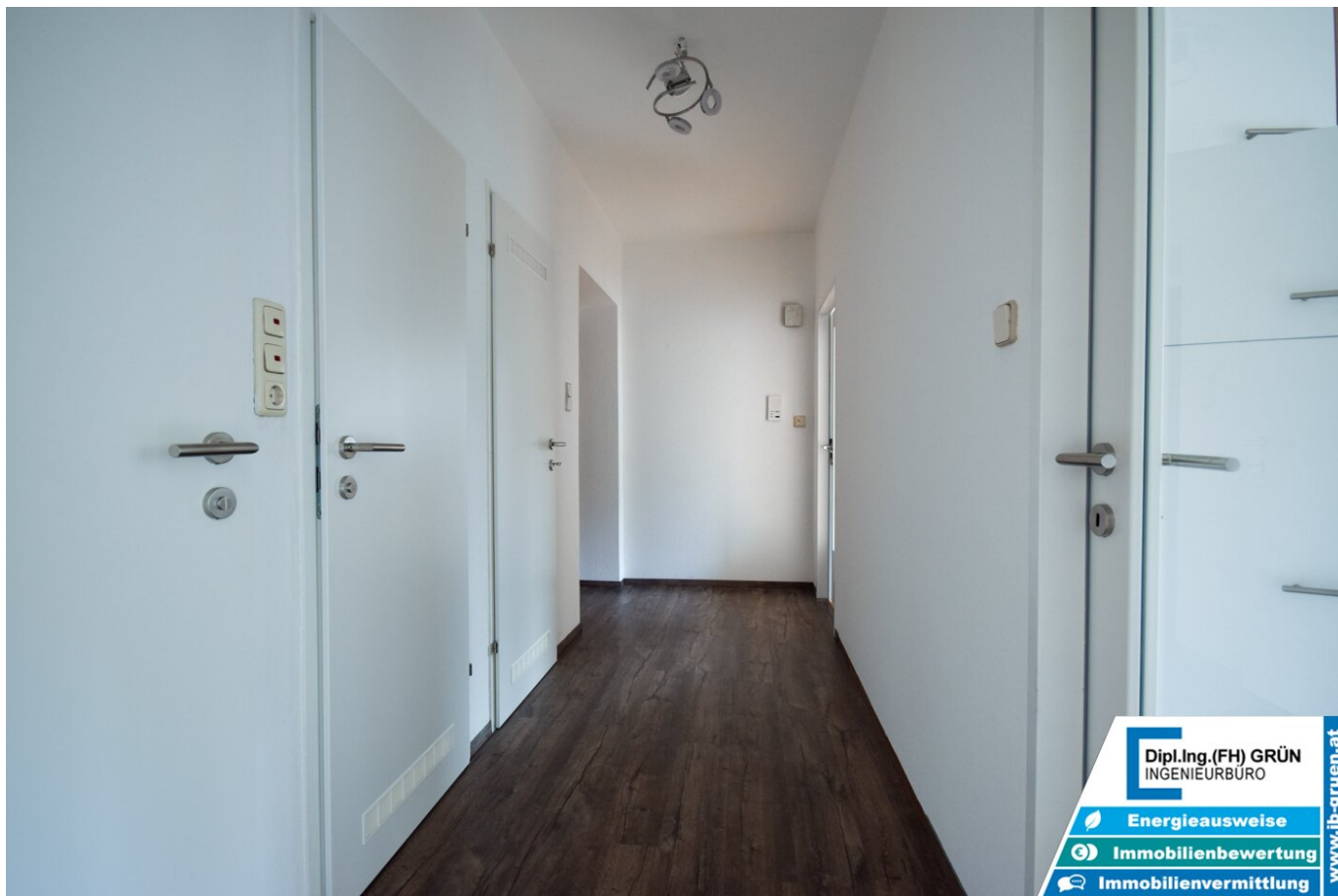


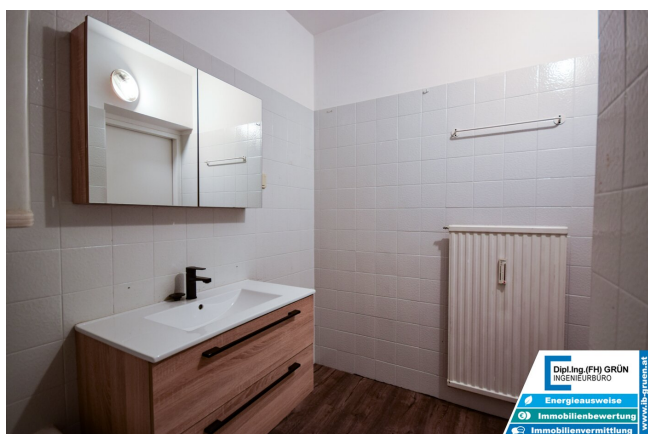




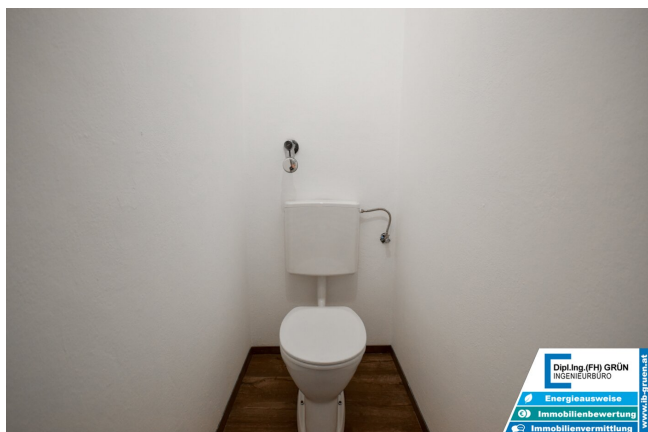


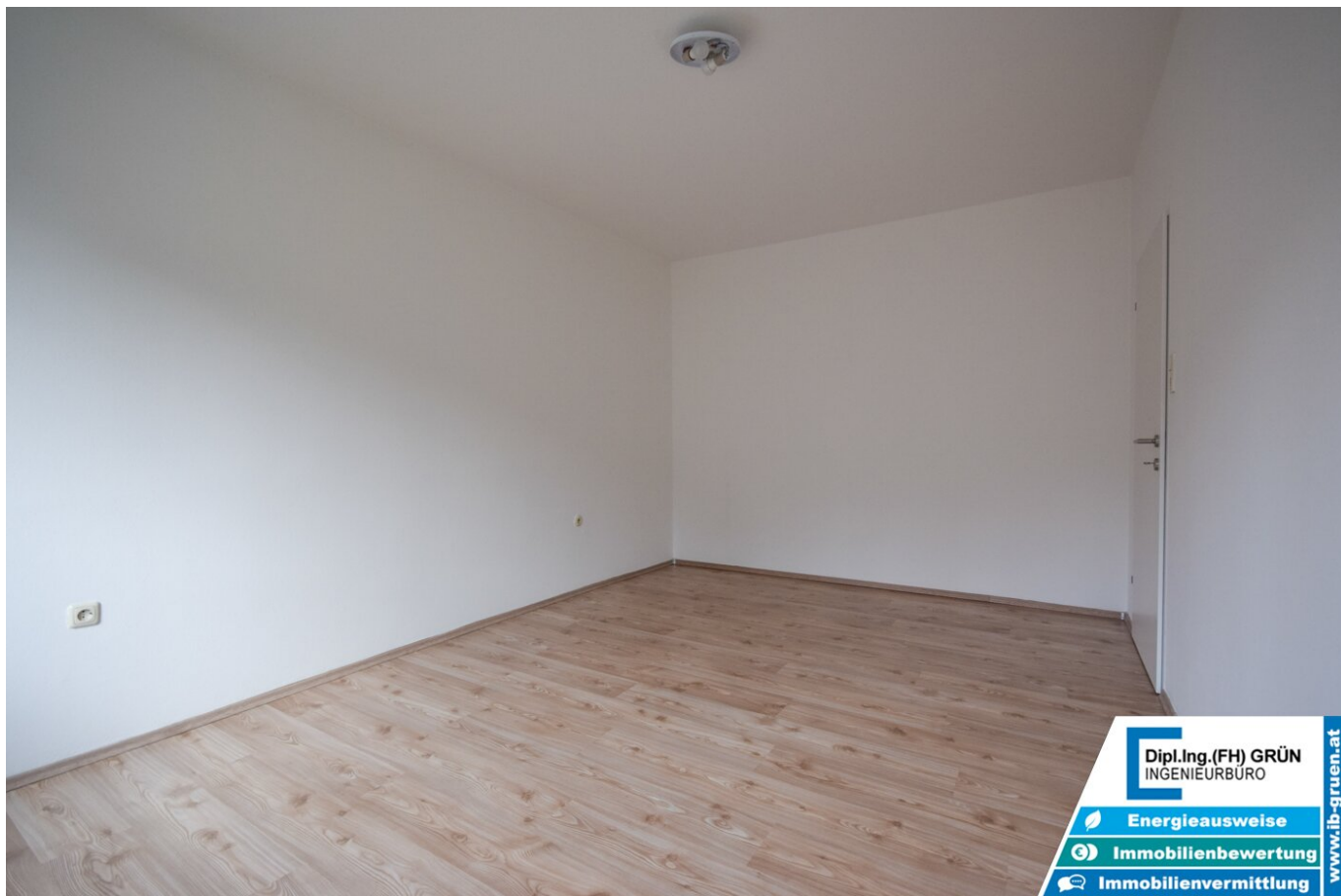


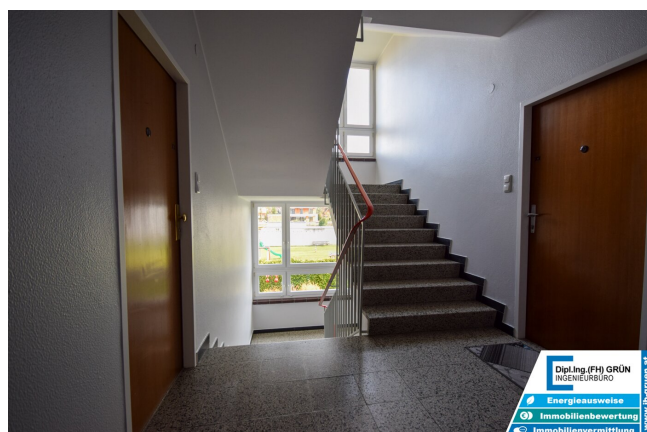
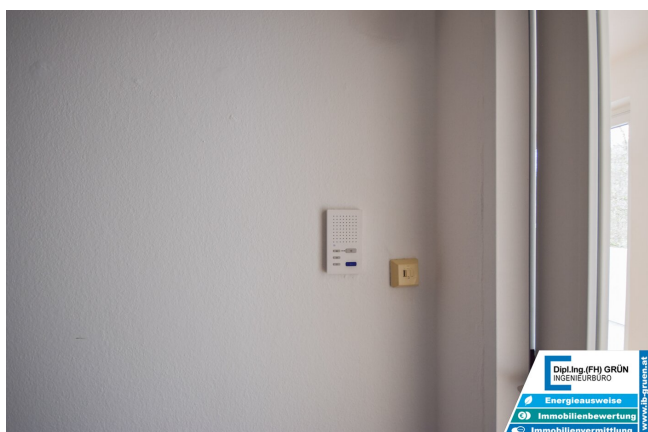
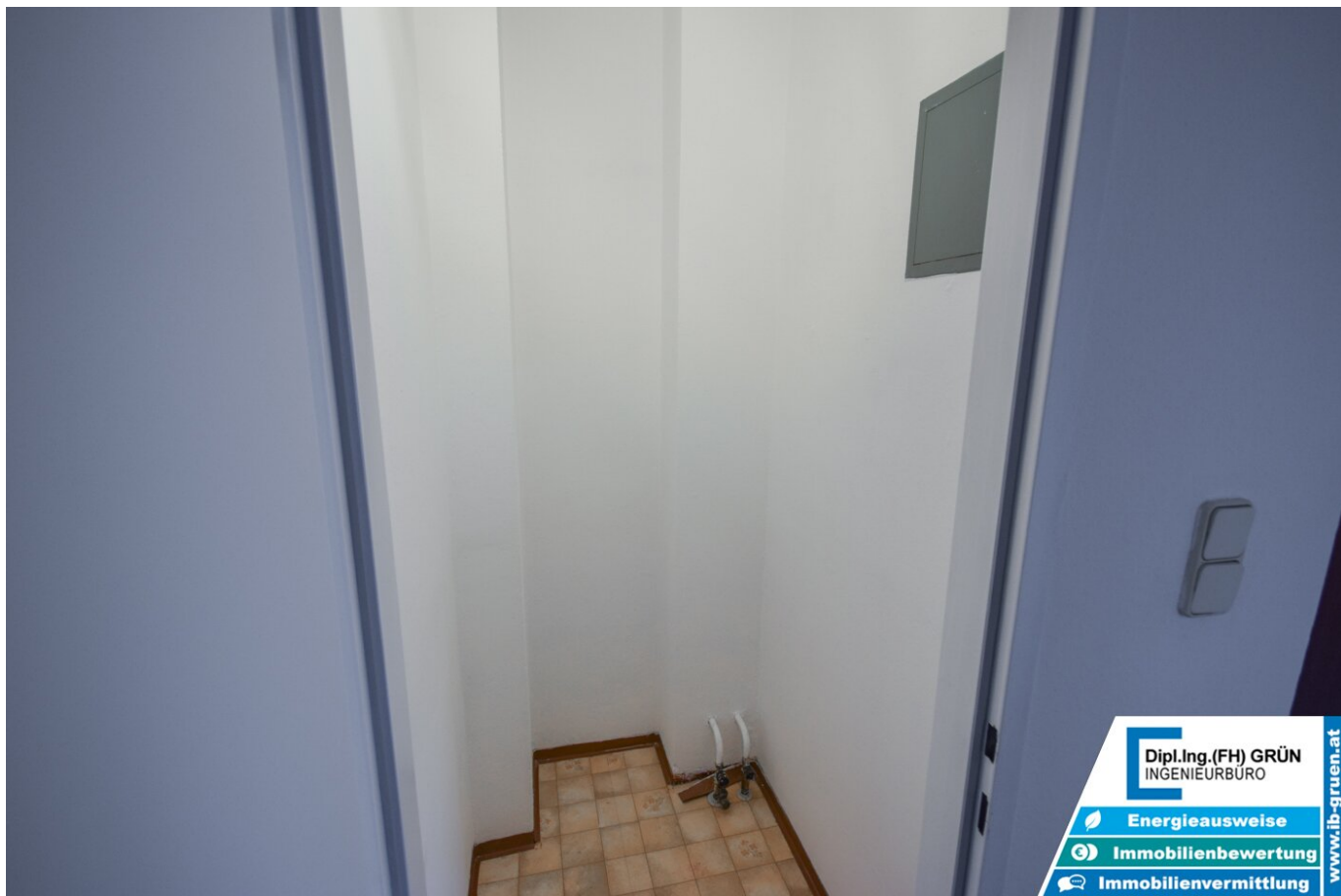




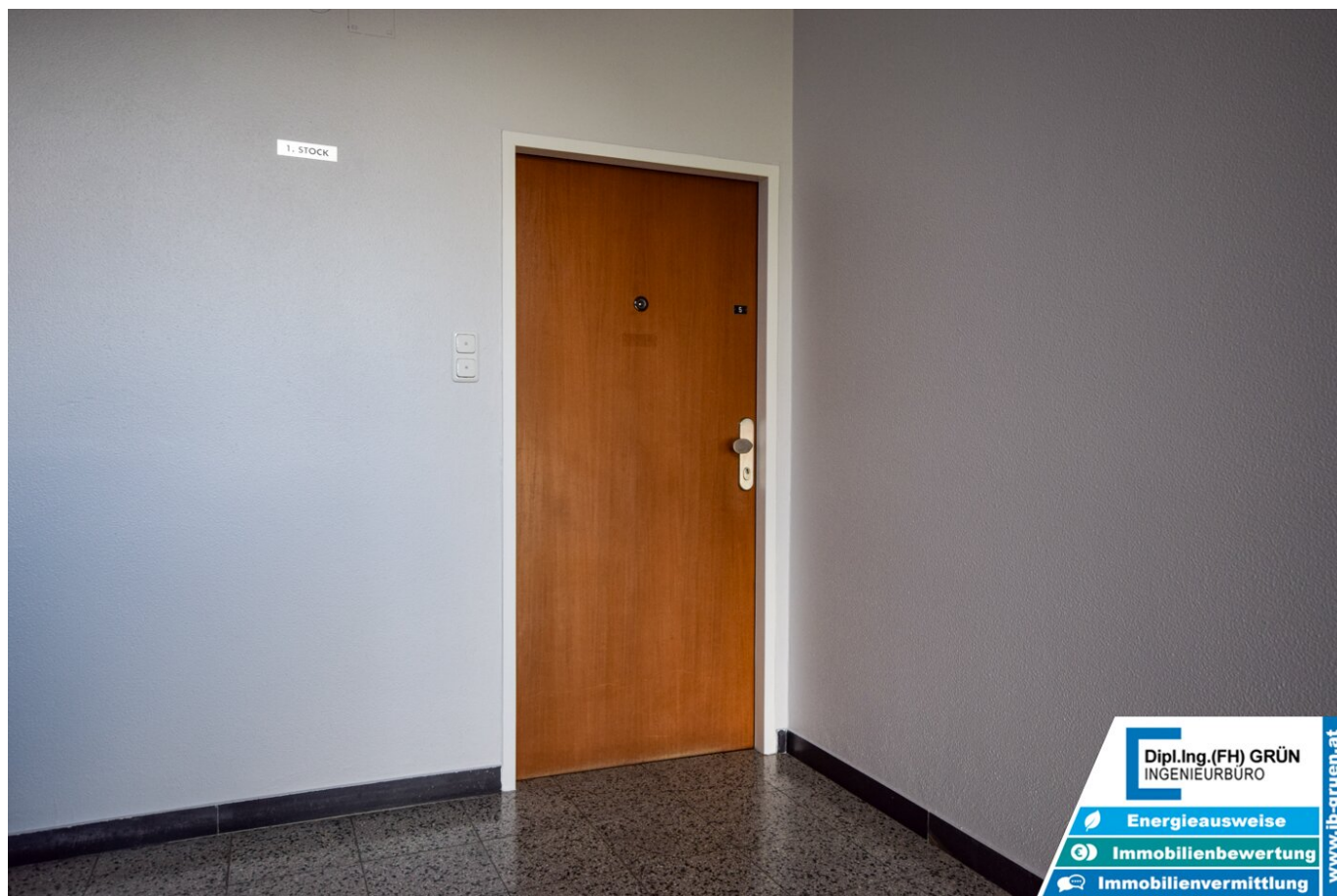


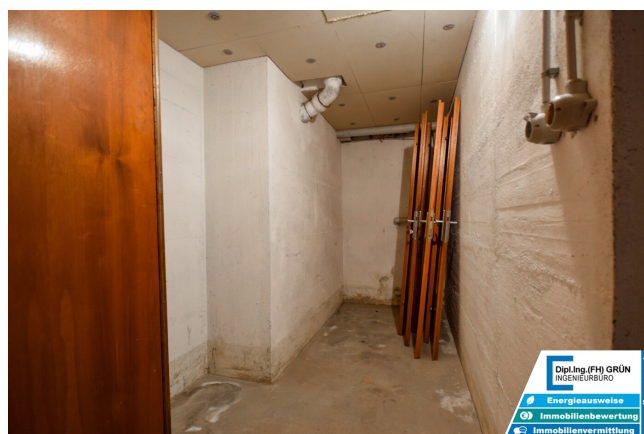
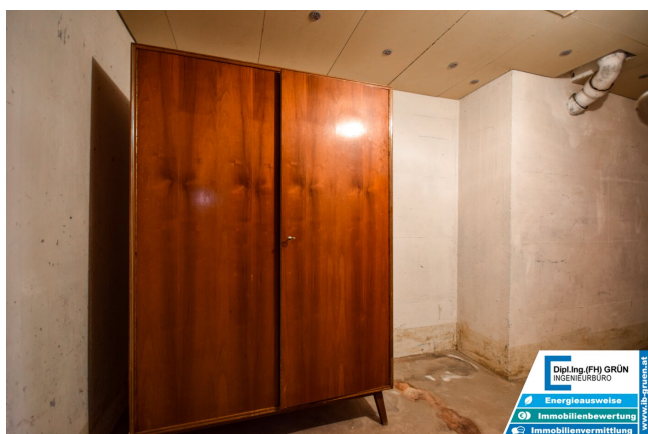




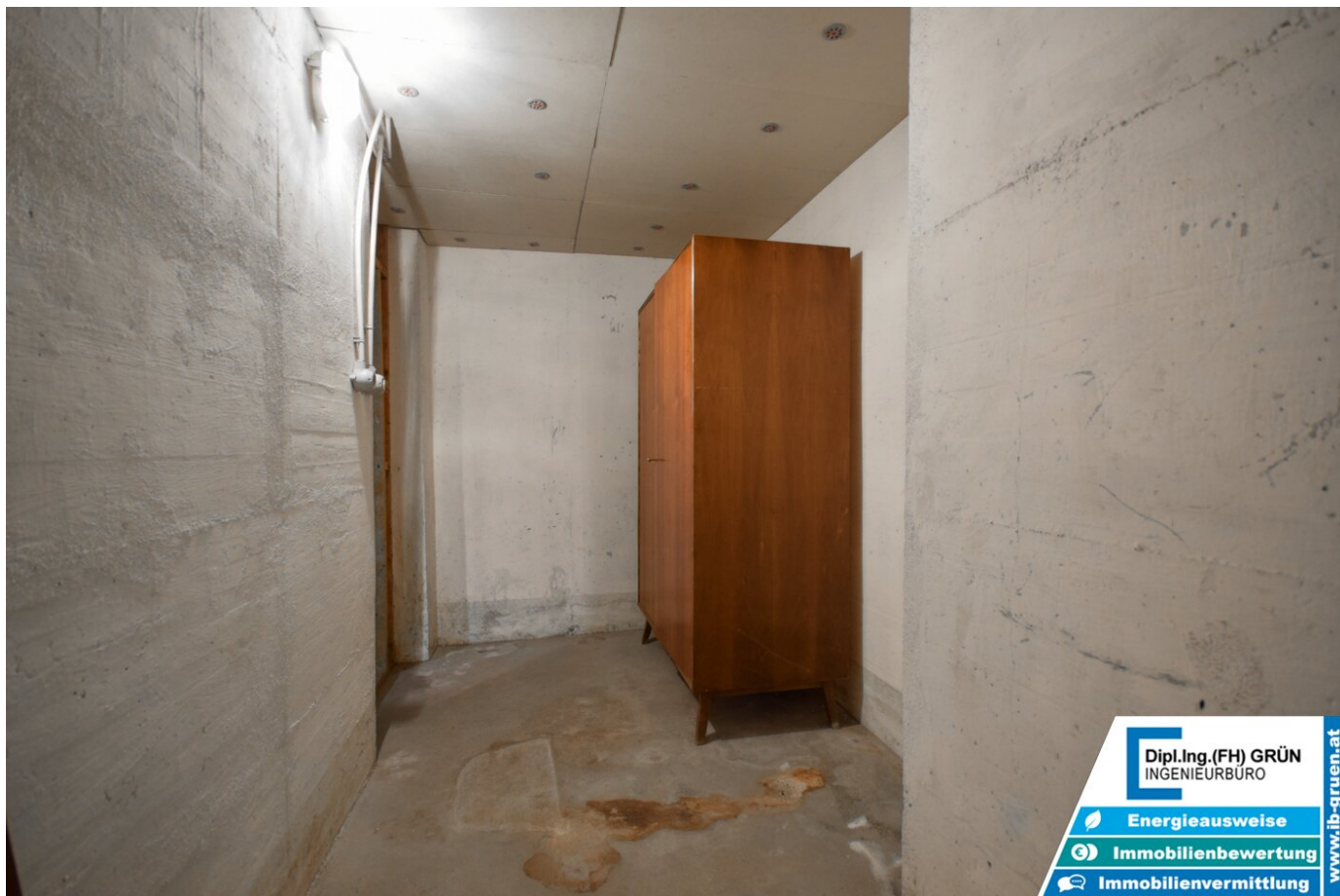
























Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der ersten Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses!

Die Wohnung bietet 63,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen durchdachten Grundriss und eine angenehm helle Atmosphäre.

Die Wohnung wurde soeben **frisch ausgemalt** und mit **neuen weißen Innentüren** ausgestattet. Die **Fenster wurden ca. 2011 erneuert**. Beheizt wird das Objekt komfortabel über **Fernwärme** (Einführung ca. 2011).

Die Räume sind hell, freundlich und vielseitig nutzbar – ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Wohnbereich. Ein echtes Highlight ist die **geschützte Loggia mit Grünblick**, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Eine **gepflegte Einbauküche inkl. Geräte** ist bereits vorhanden und sofort einsatzbereit.

Das Badezimmer ist funktionstüchtig, braucht jedoch optisch etwas Liebe – eine gute Gelegenheit, eigene Ideen umzusetzen. Insgesamt ist die Wohnung selbst wie auch das gesamte Haus **sehr gepflegt**.

### Ausstattung & Vorteile

- Frisch ausgemalt & neue weiße Innentüren
- Schicke Einbauküche inkl. Geräte
- Fernwärmeheizung
- Erneuerte Fenster (**2011**)
- Großes, praktisches Kellerabteil
- **Eigener zugeteilter Parkplatz direkt beim Hauszugang**

- Kabel- und Satelliten-TV
- Sehr ruhiges, grünes Wohnumfeld
- Gepflegte Außenanlage mit großem Gemeinschaftsgarten
- Vorchdorfer Bahn mit Haltestelle unmittelbar vor der Anlage

## Informationen zum Gebäude

- Dach **ca. 2007** neu gedeckt
- Fassade teilweise gedämmt
- **ca. 2011**: Austausch der Haustüre, Elektrosanierung im Stiegenhaus

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem **top gepflegten Zustand**, sowohl innen als auch außen.

## Fazit

Diese Wohnung vereint Ruhe, Grünlage und gleichzeitig perfekte Erreichbarkeit sämtlicher Infrastruktur – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Ob als erste eigene Wohnung, für Paare, Singles oder als Anlageobjekt: Hier stimmt das Gesamtpaket.

## Jetzt besichtigen & selbst überzeugen!

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 <400m  
Apotheke <475m  
Klinik <7.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <8.650m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <525m  
Polizei <7.625m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <125m  
Autobahnanschluss <875m  
Flughafen <6.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap