

## **ERSTBEZUG - Ruhige, teilmöblierte und barrierefreie 55 m<sup>2</sup> Wohnung in Hagenberger Bestlage**



**Objektnummer: 1142**

**Eine Immobilie von HIM GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

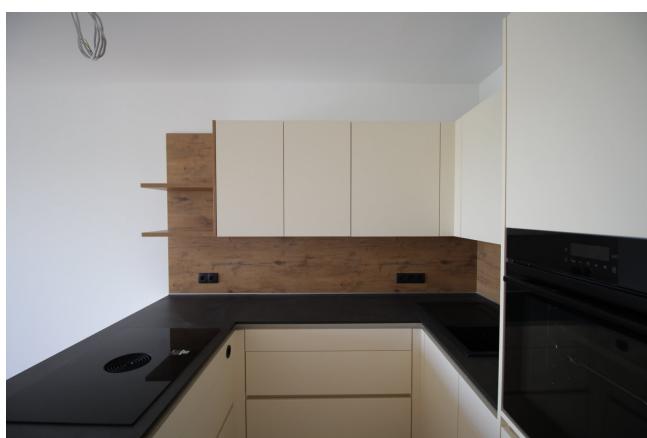
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4232 Hagenberg im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	967,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	670,00 €
<b>Kaltmiete</b>	817,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,89 €
<b>Heizkosten:</b>	56,51 €
<b>USt.:</b>	93,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

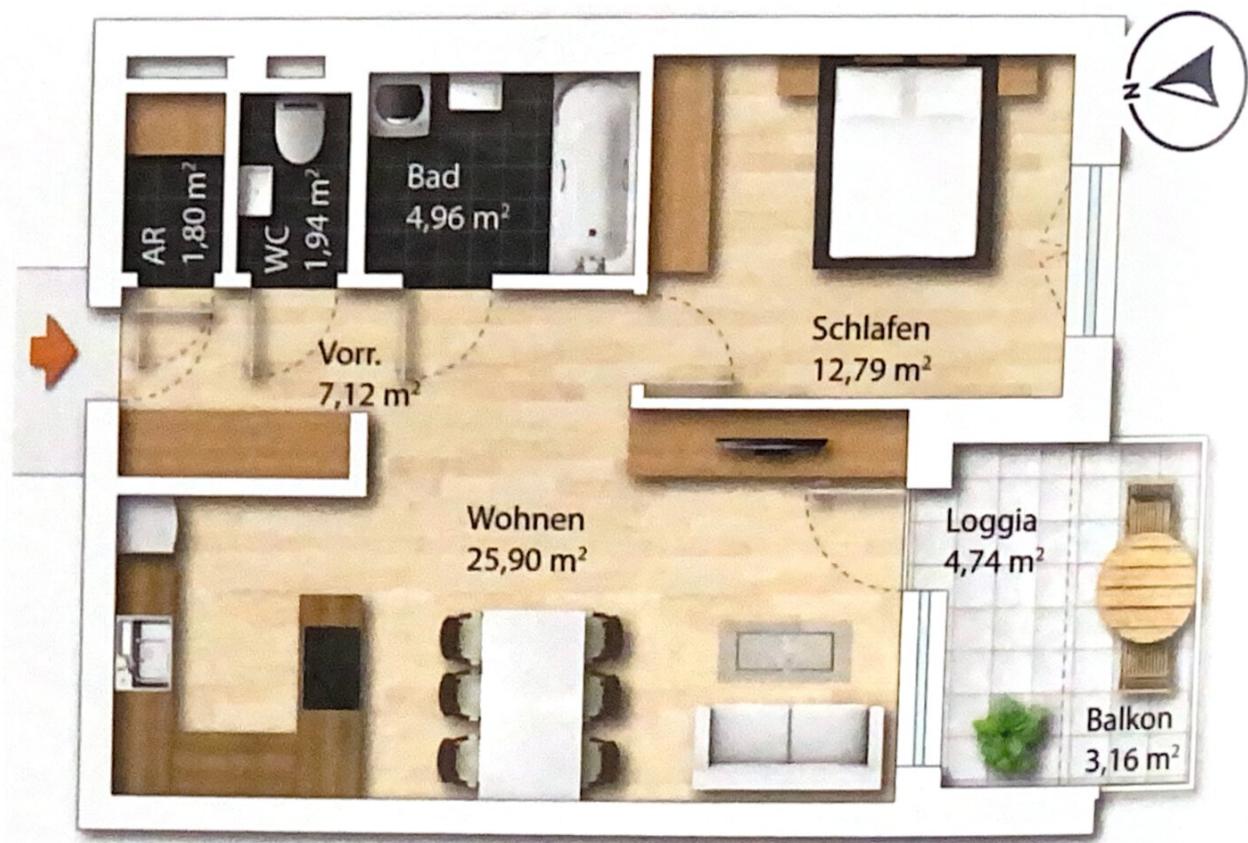












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen Gemeinde Hagenberg im Mühlkreis! Diese moderne Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer Fläche von 54,51 m<sup>2</sup> stehen Ihnen hier zwei lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, die Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Genießen Sie den Komfort eines Erstbezugs, in dem alles neu und frisch ist. Die hochwertige Einbauküche ist der ideale Ort für genussvolle Kochabende, während der angrenzende Balkon und die Loggia Sie zum Entspannen im Freien einladen. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Fern- und Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur näherbringt.

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, die mit stilvollen Fliesen und warmem Parkettboden harmonisch kombiniert wurde. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sorgt für entspannende Wohlfühlmomente nach einem langen Tag. Zudem sind Sie bestens vernetzt – Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Praktisch ist auch der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, sodass Sie sich um das Parken Ihres Fahrzeugs keine Sorgen machen müssen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Für Studierende ist die nahegelegene Universität ein großer Vorteil. Auch die Bäckerei für frisches Brot und Gebäck befindet sich in der Nähe, sodass Sie sich jeden Morgen mit köstlichen Leckereien verwöhnen können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden, was Ihnen die Mobilität in der Region erleichtert.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, sich zurückzuziehen, zu entspannen und die Vorzüge eines modernen Lebensstils zu genießen. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der fantastischen Lage in Hagenberg im Mühlkreis begeistern.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap