

## **moderne Gartenwohnung in Schlüßlberg - Wohnen für Generationen Haus 21 - Top 3 inkl. Küche**



**Objektnummer: 5753/516647953**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4707 Schlüßlberg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	928,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	562,00 €
<b>Kaltmiete</b>	815,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,19 €
<b>Heizkosten:</b>	18,12 €
<b>USt.:</b>	95,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





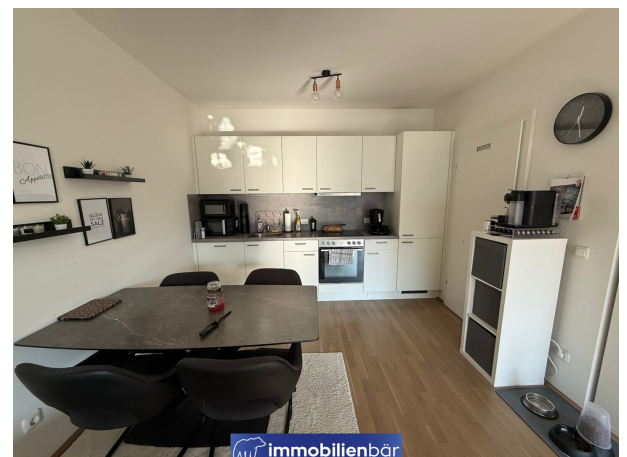
immobilienbär

” WOHNUNG, HAUS ODER  
GRUNDSTÜCK ZU VERKAUFEN?

WIR ÜBERNEHMEN  
DAS GERNE FÜR SIE.

f /immobaeraustria  
www.immobaer.at

immobilienbär









”

Ihr **bärenstarker** Partner bei  
Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:

+43 660 1198 219 | [info@immobaer.at](mailto:info@immobaer.at)  
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)





Wir sind...



„ **BÄRENSTARK** **flexibel**  
vertrauenswürdig **STRATEGISCH**  
**KREATIV** **kompetent** **modern** **ERFAHREN** **organisiert**  
dynamisch **sympathisch** **HANDSCHLAG QUALITÄT** **DESIGN-**  
**Marketingstark** **STARK**  
**Immer am Neuesten Stand** **EHRlich**

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

  /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)





KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Stefan  
Artmayr



+43 (0)664 92 53 493

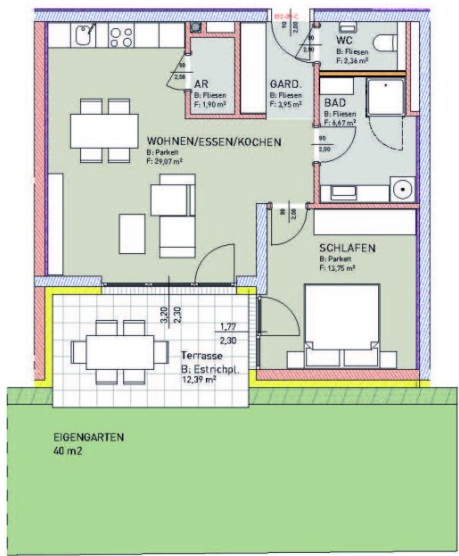


stefan.artmayr@immobaer.at

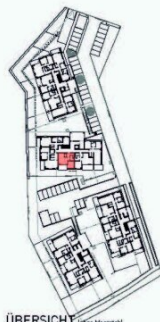


immobilienbär

TOP 21-3 | Erdgeschoss



SCHLAFEN	13,75 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	29,07 m <sup>2</sup>
AR	1,90 m <sup>2</sup>
BAD	6,67 m <sup>2</sup>
WC	2,36 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	3,95 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>57,70 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	12,39 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	40,00 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT

Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in Preis beinhaltet. Minimale Änderungen in Bezug auf den Grundriss sowie Änderungen durch bauliche Vorgaben sind seitens des Bauherrn möglich. Diese Skizzen können Sonderausstattungen enthalten.





## Objektbeschreibung

### **WOHNEN FÜR GENERATIONEN 3 - moderne Gartenwohnung im Zentrum von Schlüßlberg**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schlüßlberg. Diese neuwertige Gartenwohnung ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die sowohl die Ruhe der Natur als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 57,7 m<sup>2</sup> bietet diese lichtdurchflutete Wohnung nicht nur Platz zum Wohlfühlen, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die zwei hellen Zimmer sind ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Südbalkon, der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edle Fliesen und warmes Parkett, die ein stilvolles Ambiente schaffen. Die moderne Einbauküche wird zum Mittelpunkt Ihrer kulinarischen Kreationen, während die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Verkehrsanbindung ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl eine Bushaltestelle als auch der Bahnhof, sodass Sie mühelos die umliegenden Städte und Gemeinden erreichen können. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung und machen das Leben hier besonders komfortabel. Der zugehörige Tiefgaragenparkplatz sowie Frestellplatz sorgt zudem für stressfreies Parken und erhöht Ihren Wohnkomfort. Die Häuser in der einladenden Wohnanlage sind süd- bzw. westseitig ausgerichtet und in Richtung Trattnach gut geschützt durch eine Lärmschutzwand. Im Außenbereich befinden sich neben viel Grünfläche und Begegnungsplätzen, Besucherparkplätze und zwei dezent integrierte Müllboxen. Über die große Tiefgarage und Kellergeschoss sind alle vier Gebäude miteinander verbunden. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein zugewiesenes Kellerabteil, Trockenräume und Kinderwagenräume, sowie Fahrradabstellflächen zur Verfügung. Die Gebäude sind in Niedrigenergiebauweise errichtet und sind je durch den Lift, vom Untergeschoss/TG bis zum Dachgeschoß, barrierefrei erschlossen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der idyllischen Lage verführen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Schlüßlberg!

#### **Höhepunkte Haus 21 Top 3**

- Moderne Niedrigenergiebauweise

- Lichtdurchflutete Wohnung
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Außenstellplatz
- Außenparkplatz für Besucher\*innen
- Inkl. moderner Küche, Bad und WC
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Neubau aus 2022
- Eigengarten
- Erstbezug
- Bad- & Licht Grundausstattung
- Inklusive Raffstores
- Ruhige Wohnung
- Großflächige Fenster

- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung

## **Kosten**

Mietzins brutto € 618,20

BK Wohnung brutto € 169,61

Mietzins TG brutto € 48,00

BK TG brutto € 22,09

Mietzins Parkplatz brutto € 36,00

BK Parkplatz brutto € 11,05

**Gesamtmietzins brutto: € 928,90**

Kaution € 2786,70

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 <500m

Krankenhaus <4.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap