

**Jetzt mieten / Kaufoption! Traumhafte Neubau  
Doppelhaushälften 128 m<sup>2</sup> Wfl. mit Büro / Galerie,  
Dachterrasse, Eigengarten & Garage in Attnang-P.**



**Objektnummer: 4486/1308**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4800 Attnang-Puchheim
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	128,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>USt.:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

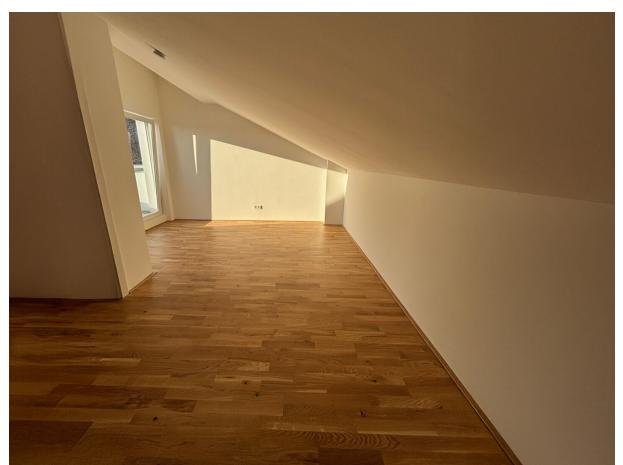
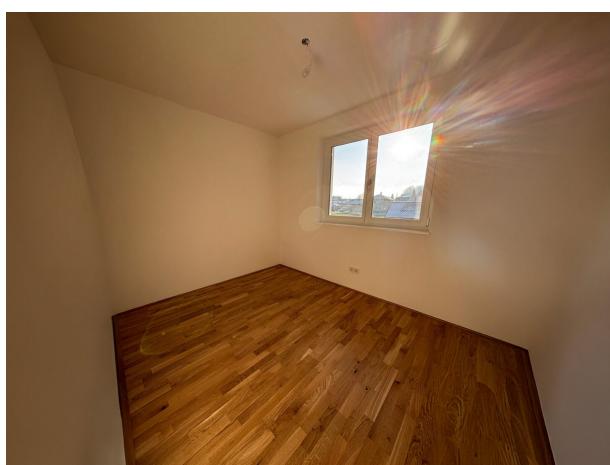
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanna Maria Domenica Schöberl**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau











# Objektbeschreibung

## WOHNEN IN ATTNANG-PUCHHEIM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Attnang-Puchheim – zentral gelegen und dennoch wunderbar ruhig.

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer sonnigen und absolut ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse – ein Ort, an dem Sie Entspannung und Lebensqualität gleichermaßen genießen können. Die zentrale Lage innerhalb der Stadtgemeinde bietet nicht nur eine hervorragende Erreichbarkeit, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- 6 schlüsselfertige Doppelhaushälften (ohne Küche)
- traumhafte Raumaufteilung auf 3 Ebenen
- ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Büro / Galerie mit sonniger Dachterrasse
- Vorsehung für Raffstores oder Rollläden
- Fertigteilgarage
- südliche Ausrichtung mit Sonne von früh bis spät
- einzigartige Ruhelage umgeben von der Natur

- Ziegelmassivbauweise
- spätere Kaufoption möglich

Es wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Für weitere Fragen oder einem Besichtigungstermin vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Ihre Ansprechpartner:**

Irfan Ameti, MBA

0664 88 67 28 22

[ia@immobilientreuhand.info](mailto:ia@immobilientreuhand.info)

[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Susanna Maria Domenica Schöberl, BA

0664 88 18 19 99

[ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)

[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

## WOHNEN IN ATTNANG-PUCHHEIM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Attnang-Puchheim – zentral gelegen und dennoch wunderbar ruhig.

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer sonnigen und absolut ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse – ein Ort, an dem Sie Entspannung und Lebensqualität gleichermaßen genießen können. Die zentrale Lage innerhalb der Stadtgemeinde bietet nicht nur eine hervorragende Erreichbarkeit, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- 6 schlüsselfertige Doppelhaushälften (ohne Küche)
- traumhafte Raumaufteilung auf 3 Ebenen
- ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Büro / Galerie mit sonniger Dachterrasse
- Vorsehung für Raffstores oder Rollläden
- Fertigteilgarage
- südliche Ausrichtung mit Sonne von früh bis spät
- einzigartige Ruhelage umgeben von der Natur
- Ziegelmassivbauweise
- spätere Kaufoption möglich

Es wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Für weitere Fragen oder einem Besichtigungstermin vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechpartner:

Irfan Ameti, MBA

0664 88 67 28 22

[ia@immobilientreuhand.info](mailto:ia@immobilientreuhand.info)

[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Susanna Maria Domenica Schöberl, BA

0664 88 18 19 99

[ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)

[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap