

## **Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage**



**Objektnummer: 623**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4641 Steinhaus                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,21 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 915,40 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 712,52 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 826,49 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 101,31 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 88,91 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Heiz-, Warm- & Kaltwasserkosten werden direkt von der Fa. Techem vorgeschrieben - ca. € 34,50

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















*m.e.*

IMMOBILIEN

## WOHNEN IM HERZEN VON STEINHAUS

### Top 4

#### 1. Obergeschoß

#### 2-Zimmerwohnung mit Balkon



|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Wohnen / Essen / Küche | 28,01m <sup>2</sup>       |
| Schlafen               | 13,58m <sup>2</sup>       |
| Bad / WC               | 5,85m <sup>2</sup>        |
| Vorraum / Garderobe    | 5,69m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum            | 2,08m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>      | <b>55,21m<sup>2</sup></b> |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Balkon             | 6,48m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil KA 10 | 5,18m <sup>2</sup> |

TG-Stellplatz Nr.: 14





## Objektbeschreibung

Diese **moderne 2-Zimmer Wohnung in Steinhaus bei Wels** zeichnet sich besonders für ihre Raumaufteilung und ideale Lage aus. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Platz für einen schönen Eingangsbereich, ein ruhiges Schlafzimmer, eine helle, offene Wohn-Essküche mit Ausgang auf die Loggia, ein geräumiges Bad mit Fenster und WC, sowie einen Abstellraum. Die westlich ausgerichtete Terrasse lädt besonders zum entspannen ein und bietet Sonne von Mittag bis Abends inkl. Sonnenuntergang.

Die Mietwohnung ist zusätzlich mit einer großen Einbauküche mit hochwertigen Markengeräte, Bora Herd inkl. Abzug, Bosch Ofen, Liebherr Kühlschrank....

Ergänzend zur ausgezeichneten Infrastruktur und der hervorragenden Lage der Wohnung, ist ein Garagenplatz inkl. 16A Anschluss für E-Ladestation und ein Kellerabteil vorgesehen.

### Extraausstattung:

- moderne Einbauküche (bereits im Mietpreis inkludiert)
- Badezimmer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- elektrische Raffstores bei allen Fenstern
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Alternatives Heizsystem mittels Tiefenbohrung - **Erdwärme**
- Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit
- barrierefrei nach ÖNORM (alle Geschoße mittels Aufzug erreichbar)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap