

# Gartenduett



01 Titelbild

**Objektnummer: 3769**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zentastraße 4a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Langholzfeld
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,63 m²
Zimmer:	3
Garten:	32,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.257,00 €
Kaltmiete (netto)	849,30 €
Kaltmiete	1.142,73 €
Betriebskosten:	293,43 €
USt.:	114,27 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 36,30 mtl. Parkplatz: € 40,00 mtl. Küchenalöse: €1.300,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

”

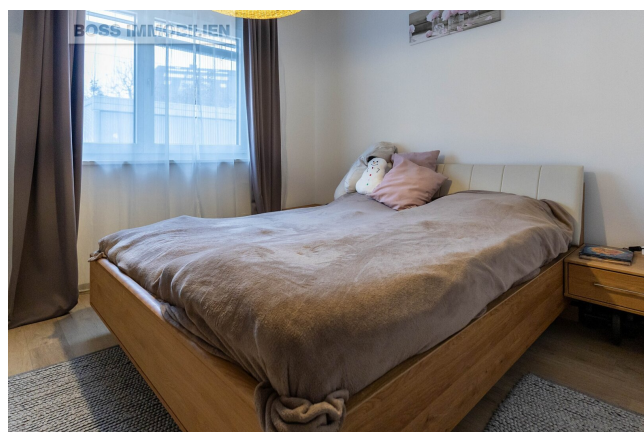
## Gartenduett

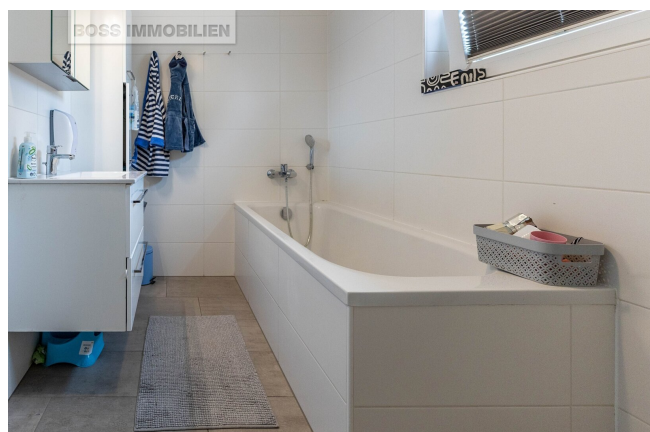
Die lichtdurchflutete Wohnung mit südwestlicher Ausrichtung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und erweitert den Wohnraum in den Garten.

“















Ihr Ansprechpartner:

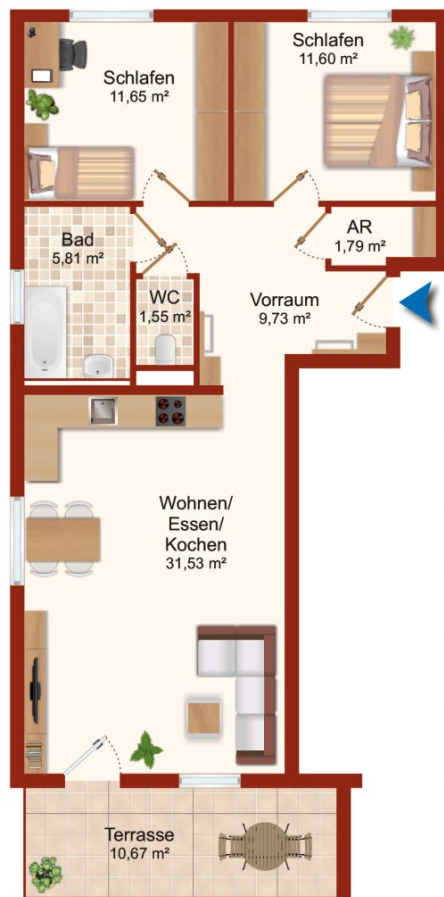
**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !





DG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

73 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3 Zimmer
11 m <sup>2</sup> Terrasse	32 m <sup>2</sup> Garten

## Top 1 Zentastraße 4a, 4061 Pasching

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien



# Objektbeschreibung

## > Langholzfeld | Wohnung | Mieten <

Ihr neues Zuhause teilt sich in einen großen Wohn-Essbereich, in dem auch die Küche untergebracht ist, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Entspannen Sie auf Ihrer **großzügigen Terrasse**, mit Blick **Richtung Südwest** und natürlich im **gemütlichen Garten**.

Die vorhandene **DAN Küche** steht für Qualität, technische Raffinessen auf neuestem Stand sowie zeitloses Design. Diese ist gegen Ablöse zu übernehmen.

Die moderne Ausstattung der Wohnung sorgt für ein dauerhaftes Wohnvergnügen. Die **kontrollierte Wohnraumlüftung** versorgt sie mit Frischluft und dank **WLAN** surfen Sie ganz bequem im Internet. Dies sind weitere herausragende Attribute, welche diese Wohnung auszeichnen.

Ihr Vermieter hat alle Fenster mit Raffstores und Fliegengitter ausgestattet. Dies können Sie gegen Ablöse übernehmen

Zu Ihrer Wohnung gehört auch ein komfortables Kellerabteil mit Steckdose und Deckenlicht für einen guten Überblick und Stauraum. Im Kellergeschoss befindet sich auch der Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ein geräumiger Lift verbindet alle Wohneinheiten bis ins Dachgeschoss mit der Tiefgarage und ermöglicht barrierefreies Wohnen.

In diesem Mehrparteienhaus sind leider keine Haustiere erlaubt.

## Lage

Nur 500 m von ihrem neuen Zuhause entfernt befindet sich die Straßenbahn, von der aus Sie bequem und schnell nach Traun und Linz kommen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf und viele kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie das Einkaufs- und Freizeitparadies PlusCity.

Mit einer Wohnung in der Zentastraße wählen Sie Ihr Zuhause im beliebten Paschinger Ortsteil Langholzfeld. Genießen Sie die besonderen Vorzüge mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage zahlreiche

Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Schwimmen, Fitnesskurse u. v. m.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die hochwertige Küche ist gegen Ablöse zu übernehmen.

Ein Freiparkplatz ist obligat anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

Beheizt wird das Gebäude mittels Wärmepumpe. Die monatlichen Heizkosten finden Sie in der Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß § 29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <425m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <5.450m

### **Kinder & Schulen**



Kindergarten <400m  
Schule <550m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Post <775m  
Polizei <2.900m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <1.975m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap