

## **Familienfreundliche Wohnung mit Balkon, Terrasse und Parkplatz**



Balkon

**Objektnummer: 5908/1709**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4063 Hörsching
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	812,09 €
<b>Kaltmiete</b>	951,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,60 €
<b>USt.:</b>	98,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



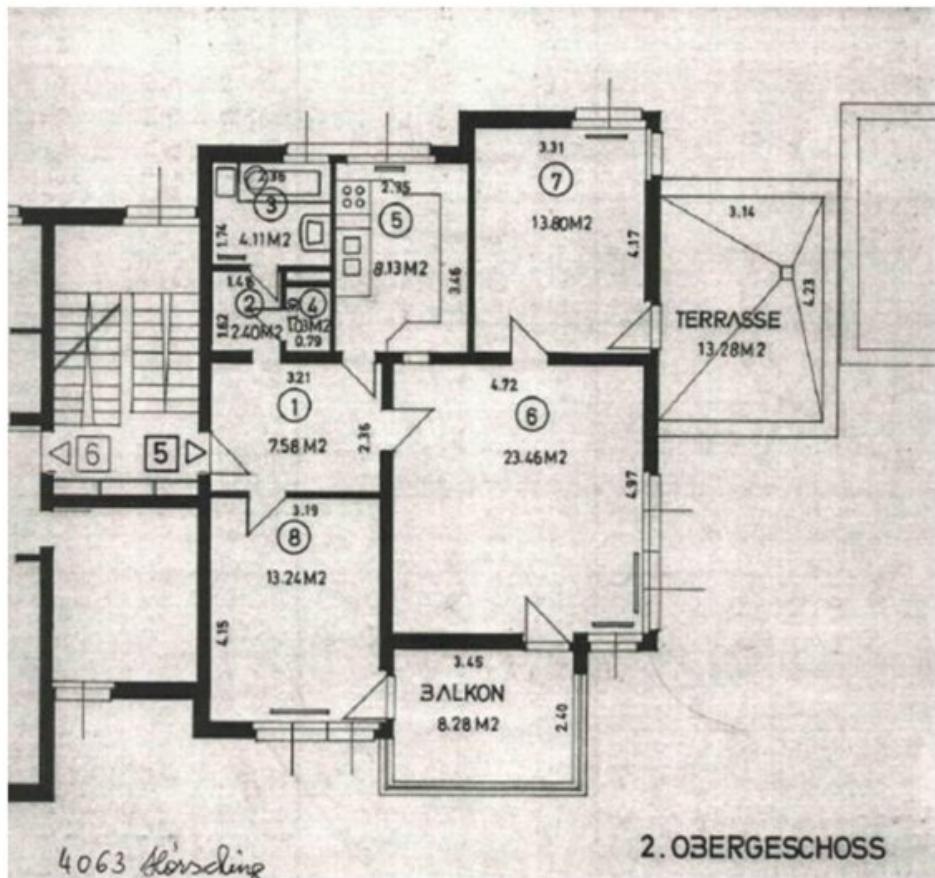
**Lydia Berger**











# Objektbeschreibung

Die Wohnung in der Eduard-Nittner-Straße 20 bietet die perfekte Kombination aus Funktionalität und Lebensqualität. Die großzügigen Außenflächen – Balkon und Terrasse – sowie die grüne Umgebung machen sie zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die viel Raum und ein ruhiges Wohnumfeld suchen.

## Highlights auf einen Blick:

- **Ideal für Familien:** 3 Zimmer, großzügiger Grundriss und viel Platz.
- **Praktische Raumaufteilung:**
  - Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe.
  - Badezimmer mit Badewanne und separates WC.
  - Voll möblierte Küche (Einbau 2024)
  - Geräumiges Wohnzimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon.
  - 23 Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zur 13 m<sup>2</sup> großen Terrasse und eines mit Balkonzugang
- **Zugehöriger Außenabstellplatz:** Parkplatz für Ihr Auto im Preis inkludiert.
- **Kellerabteil vorhanden:** Zusätzlicher Stauraum.
- **Wohnanlage mit viel Grün:** Familienfreundliches Umfeld mit Kinderspielplätzen und Erholungsmöglichkeiten.

- Bei der **Sanierung** im Jahr 2025 wurde die Fassade erneuert und gedämmt, das Dach und der Balkon bzw. die Terrasse wurden erneuert und alle Fenster getauscht!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

#### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mieters die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mieter, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergebührt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap