

**\*\*\*Erstbezug direkt am Fuße der Weinberge\*\*\***



**Objektnummer: 1633/349**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Imbach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	658,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.034,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	376,50 €
<b>Heizkosten:</b>	64,94 €

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 676 / 32 65 041



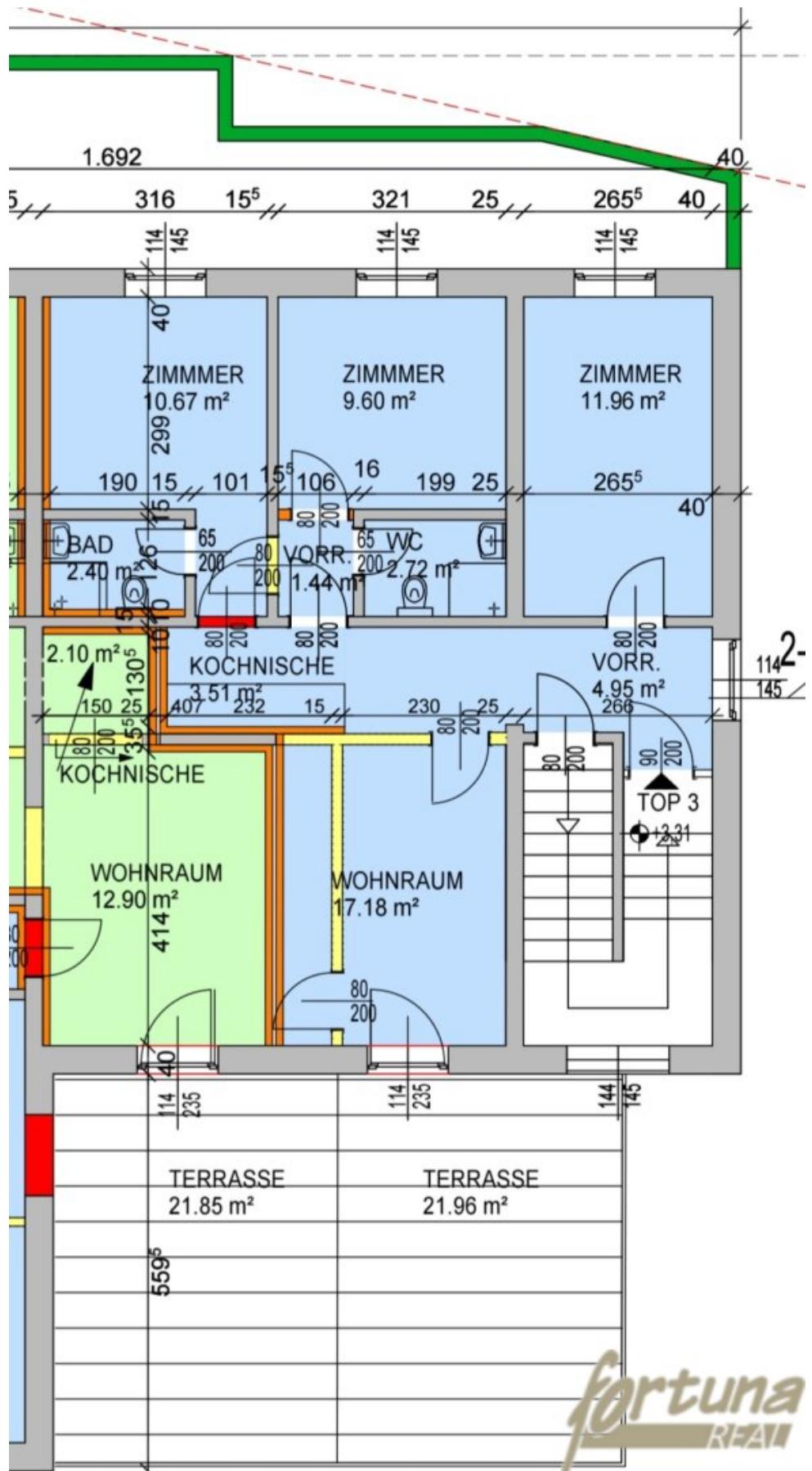












fortuna  
REAL

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Imbach, Niederösterreich! Diese charmante Etagenwohnung überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Lage, sondern auch durch ihre durchdachte Ausstattung und den modernen Komfort, den Sie sich wünschen.

Mit einer großzügigen Fläche von 63 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im ersten Stock und ist nach einer umfassenden Sanierung in einem einladenden Zustand, der zum sofortigen Einzug einlädt. Die vier Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der 22m<sup>2</sup> große Balkon, der Ihnen nicht nur einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Weinberge und die grüne Natur. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die frische Luft genießen. Der Fernblick lädt dazu ein, die Schönheit der Landschaft in vollen Zügen zu erleben.

Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Ob für ein schnelles Frühstück oder ein ausgiebiges Abendessen mit Freunden – hier sind Ihren kulinarischen Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Das Badezimmer mit Badewanne bietet Ihnen den idealen Rückzugsort nach einem langen Tag. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt und in den kalten Monaten für ein behagliches Wohnklima sorgt. Zudem stehen Ihnen zwei Garagen sowie ein Stellplatz zur Verfügung – ideal für alle, die Wert auf eine stressfreie Parkplatzsituation legen. Für Radliebhaber gibt es außerdem einen Fahrradraum, der Ihre Zweiräder sicher unterbringt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ein Bus verbindet Sie schnell und unkompliziert mit den umliegenden Orten und Städten. So erreichen Sie sowohl die lokalen Einkaufsmöglichkeiten als auch kulturelle Angebote in kürzester Zeit.

Erfüllen Sie sich diesen Wohnraum in einer der reizvollsten Gegenden Niederösterreichs. Genießen Sie die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Stadt – hier finden Sie den perfekten Ort, um zu leben, zu entspannen und die Natur zu genießen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin! Ihre neue Wohnung in Imbach wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap