

# **Traumhaus in Gnadenwald zur Miete!**



**Objektnummer: 5231/1456**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6069 Gnadenwald
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	86,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

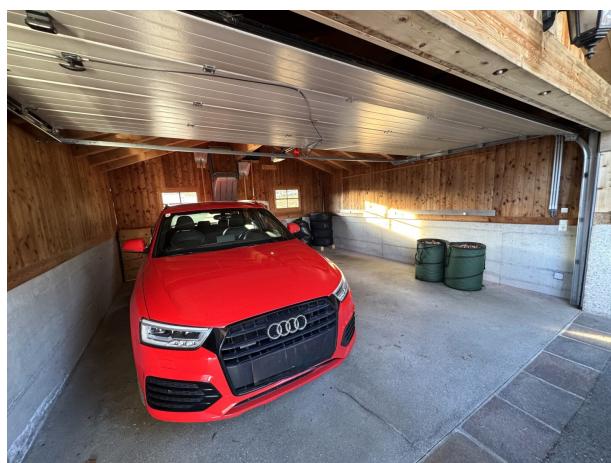
### Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilientreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gnadenwald in Tirol! Dieses exklusive Mietobjekt bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der von Naturverbundenheit und modernem Komfort geprägt ist.

Mit großzügigen 136,6 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von 216 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung präsentiert sich dieses gepflegte Haus als idealer Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Die Kombination aus stilvollen Fliesen und hochwertigem Parkett und Zirbenholz sorgt für eine harmonische Atmosphäre in jedem Raum. Die monatliche Miete von € 2.200.- macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die zwei modernen Badezimmer, die mit einer erfrischenden Dusche bzw. Badewanne ausgestattet sind. Dazu kommen zwei separate WCs, die den Alltag erleichtern und für zusätzlichen Komfort sorgen. Die hochwertige Einbauküche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren. Die Zirbenholzstube mit Wandvertäfelung und Kachelofen lädt zum gemütlichen beisammen sein ein. Die maßgefertigte Einbaumöbel in den Schlafzimmern lassen keine Wünsche mehr offen.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während der Zusatzherd in der Küche und der Kachelofen in der Stube für eine zusätzliche, gemütliche Atmosphäre sorgt. Hier können Sie entspannen und die behagliche Stimmung genießen.

Im Keller befindet sich eine Wellnessbereich mit einer neuwertigen Infrarotkabine, eine Waschküche und drei Kellerräume.

Ein absolutes Plus ist der atemberaubende Ausblick, den dieses Haus Ihnen bietet und der sehr große gepflegte Garten mit eigenem Teich. Sehr gerne hätten die Vermieter jemanden der auch den Garten zu schätzen weiß und diesen pflegt, alle Geräte sind vorhanden. Genießen Sie den malerischen Bergblick, den weitreichenden Fernblick und den beruhigenden Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur direkt vor Ihrer Tür schenkt.

Die zwei Doppel-Garagen bieten Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeit- und Sportgeräte.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal – der Bus hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell zu Ihrem gewünschten Ziel. Auch die ärztliche Versorgung ist durch die nahegelegene Arztpraxis sichergestellt, was für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt.

Gnadenwald ist der perfekte Ort für Naturliebhaber und aktive Menschen. Hier sind Sie von unberührter Natur umgeben und können zahlreiche Freizeitaktivitäten genießen, sei es

Wandern, Radfahren oder einfach nur entspannen.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und erleben Sie, was es bedeutet, in einem Zuhause zu leben, das sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie dieses traumhafte Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

Laufende Kosten (für 2 Personen):

Heizkosten und Stromverbrauch: € 150.-/Monat

- Holz für Kachelofen: € 630.-/Jahr für 7 m<sup>3</sup>/Winter à €90.- (ofenfertig zugestellt)
- Holzbricketts für Küche: € 210.-/Jahr für 600kg/Winter (1000 kg à € 350.- inkl. Zustellung)
- Strom: € 80.-/Monat (inkl. Bodenheizung)

Betriebskosten: € 51.-/Monat

- Kaminkehrer: € 180.-/Jahr
- Wasser: € 95.-/Jahr
- Kanal: € 195.-/Jahr
- Zählermiete: € 17.-/Jahr
- Müll: € 122.-/Jahr

Hausversicherung (inkl. Sturm, Schneedruck): € 112.-/Monat

**Anmerkung:**

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit unverbindlich zur Verfügung, rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns ein Email (info@jindra-immobilien.at)!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap