

## **Sonniges Böheimkirchen**



**Objektnummer: 23025**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3071 Böheimkirchen                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,58 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 52,58 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,94                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 759,98 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 515,10 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 638,92 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 123,82 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 47,64 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 73,42 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

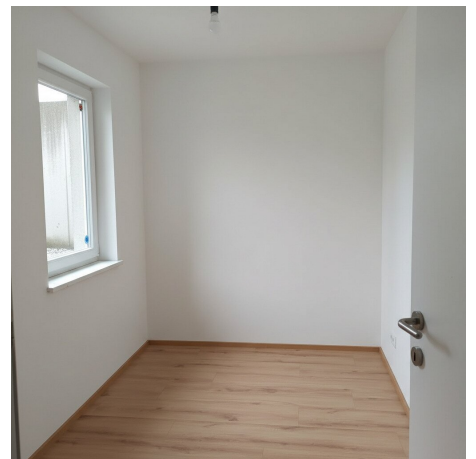
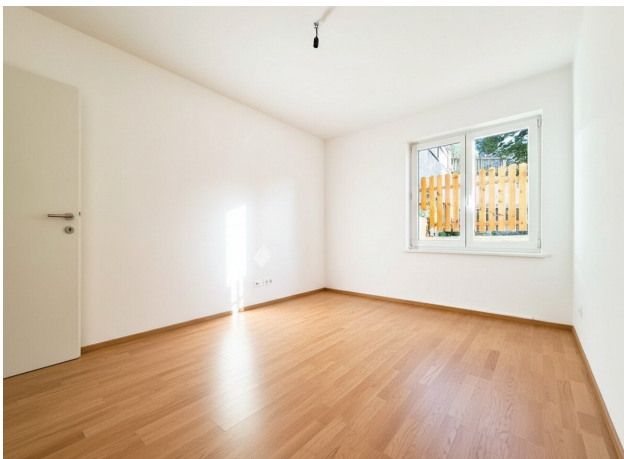
## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

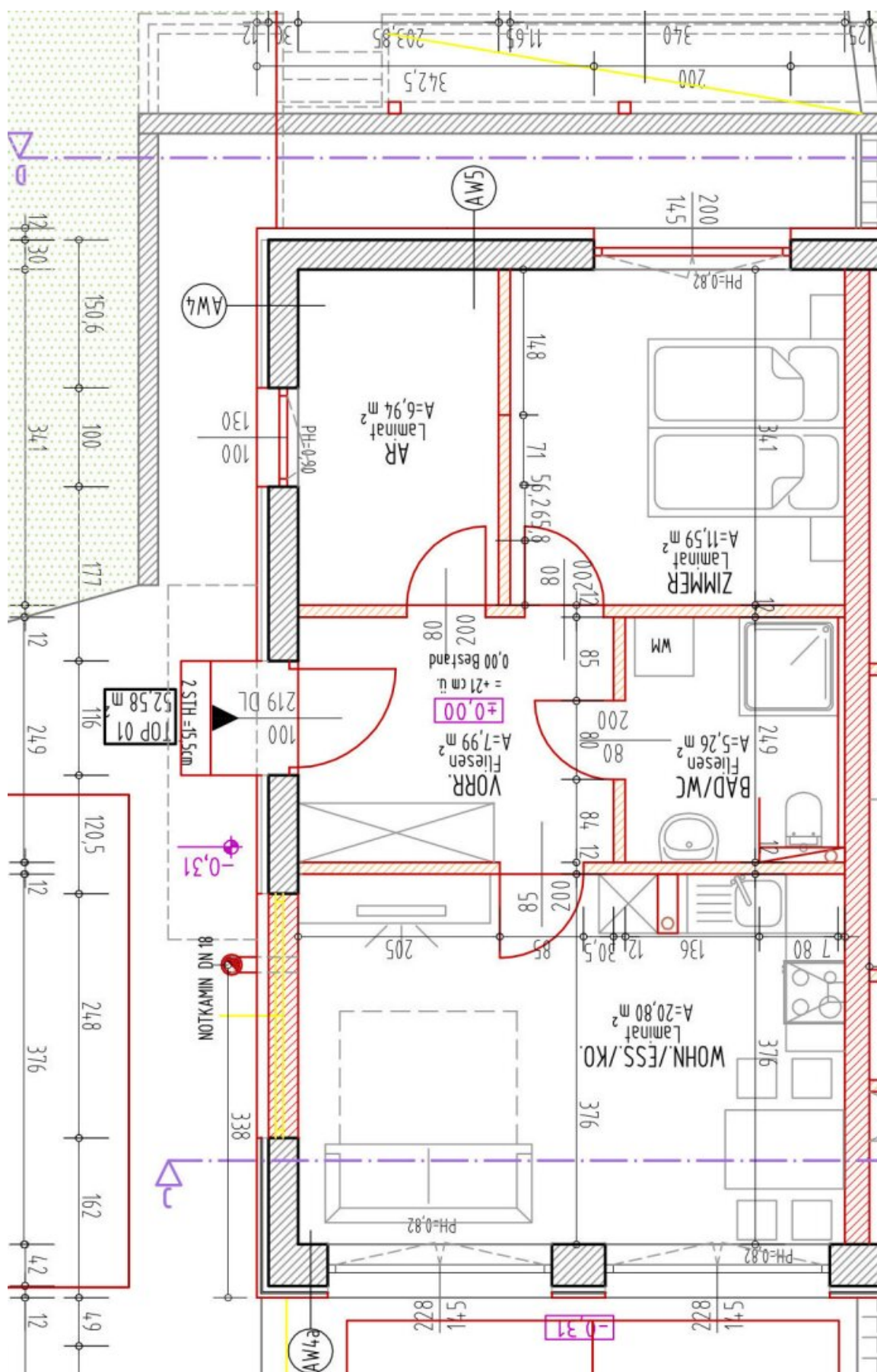
T +43 676 8 50 60 8 703

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









# Objektbeschreibung

## Lage

Furth (auch Furth bei Außerkasten genannt) ist eine Ortschaft und Katastralgemeinde in der Marktgemeinde Böheimkirchen.

Das Kulturleben in Böheimkirchen bereichern interessante Ausstellungen, Konzerte, Theater und Open-Air-Spektakel.

Aufgrund der Vielfalt von kulturellen Initiativen wurde Böheimkirchen vom Land NÖ als Kulturgemeinde ausgezeichnet.

## Infrastruktur

Eine **Bushaltestelle** befindet sich **gegenüber dem Haus**. Mit dem PKW gelangt man in **wenigen Minuten** nach **Böheimkirchen** oder zur **Autobahn A1**.

## Zum Wohngebäude

In Furth bei Außerkasten, einem Ortsteil von Böheimkirchen, steht dieses **Wohngebäude**. Es ist eine kleine Anlage in **ruhiger Wohngegend**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss.

Im **geschützten Innenbereich** befindet sich ein großer **Parkplatz**, welcher frei genutzt werden kann.

Manche Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, für alle steht aber der **Gemeinschaftsgarten im Innenbereich** zur Verfügung.

## Zur Wohnung

Wir freuen uns Ihnen diese **helle zentral** gelegene **Süd-Ost-seitige ca. 52 m² Wohnung** im Erdgeschoss **mit eigenem Ein- bzw. Ausgang ins Freie** zur Miete anbieten zu können. Bestehend aus einer **Wohnküche**, **zwei Zimmern**, einem **Vorraum**, einem **Badezimmer mit Dusche** inkl. Toilette sowie einer **Parkmöglichkeit für Ihren PKW**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Betonterasse durch Sichtschutz abzutrennen und nutzen.

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen zur Verfügung und zeige Ihnen die Wohnung im Rahmen

einer Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <2.000m

Klinik <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap