

## **Neuwertige, sonnige 4-Zimmer Whg. mit Terrasse und Eigengarten**



**Objektnummer: 2027/1312**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4694 Ohlsdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	104,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,35 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.992,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.361,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.686,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	316,76 €
<b>Heizkosten:</b>	118,63 €
<b>USt.:</b>	187,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



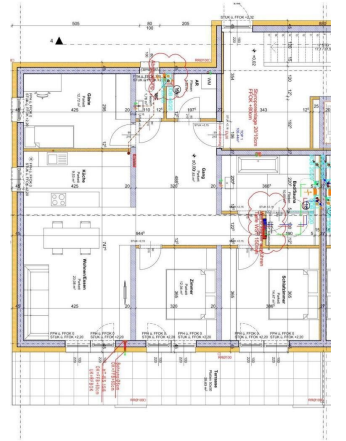












## Objektbeschreibung

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung besticht durch eine große Terrasse und einen eigenen Garten, die ideal zum Entspannen und Genießen einladen. Die hochwertige Küche ist mit erstklassigen Miele- und Siemens-Geräten ausgestattet, während die eleganten Parkettböden der Wohnung eine stilvolle Atmosphäre verleihen. Im Badezimmer befinden sich sowohl eine Dusche als auch eine Wanne, was zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung verfügt über zwei Toiletten.

Ein großzügiger, möblierter Vorraum bietet reichlich Platz für Garderobe und Aufbewahrung. Moderne Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, elektrische Raffstores und Fliegengitter erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten. Der schöne Fernblick auf die umliegende Bergwelt und ins Grüne schafft eine entspannende Atmosphäre.

Die Wohnung liegt in absoluter Zentrumslage, wodurch alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Schulen, Kindergärten, eine Bank, Ärzte und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung zu finden sind. Diese perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien und anspruchsvolle Singles gleichermaßen.

Für die Erstellung des Mietvertrags fällt eine einmalige Gebühr in Höhe von € 300,- an.

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 <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap