

# **Leben zwischen Berg & See - Traumhafte Wohnung in Ruhelage im Herzen von Ohlsdorf**



**Objektnummer: 1942/59**

**Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4694 Ohlsdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.480,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.076,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.334,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,55 €
<b>USt.:</b>	145,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



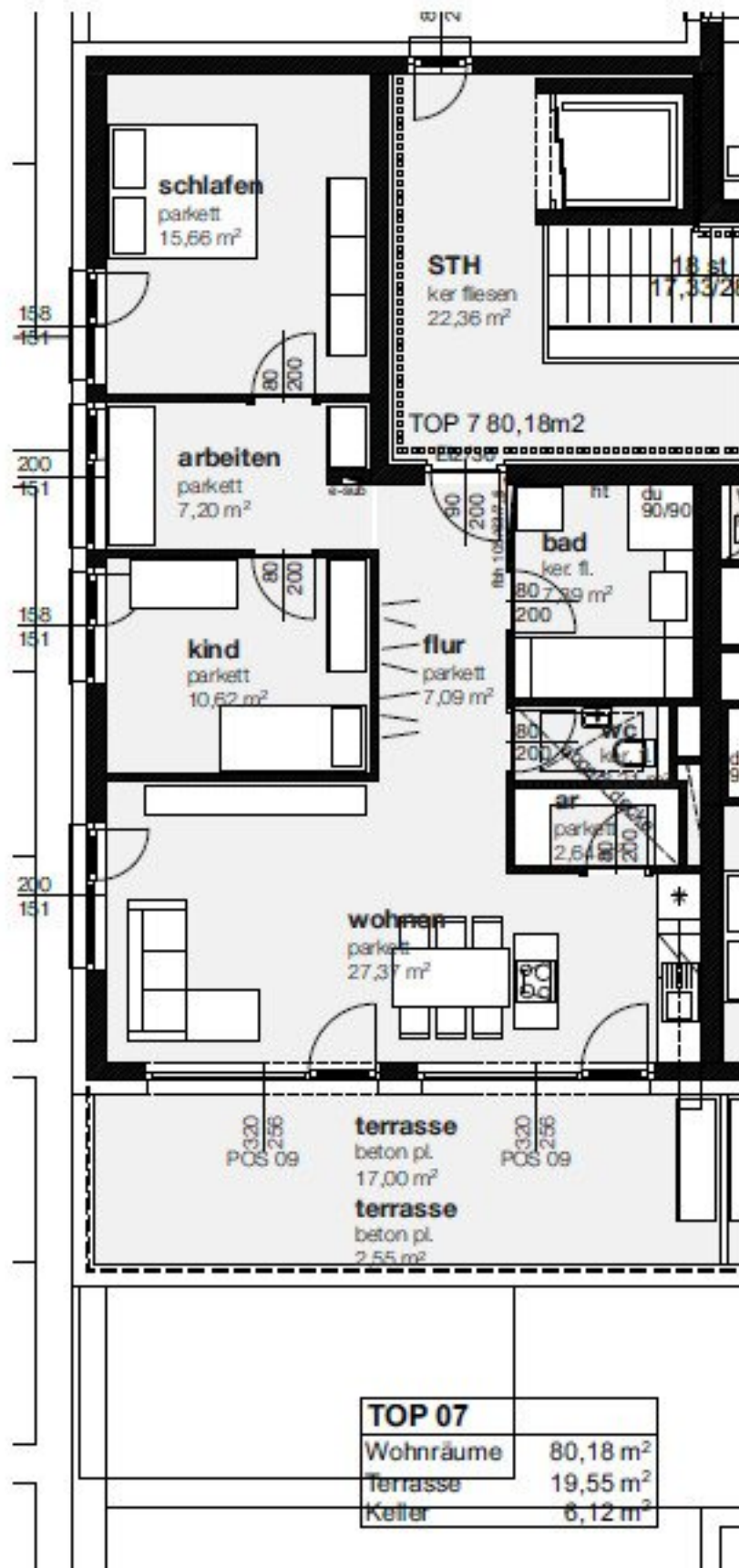
**Neubau Invest & Management GmbH**











## Objektbeschreibung

In der **Dr.-Langer-Straße 18 in Ohlsdorf** erwartet Sie eine moderne Wohnung, die hochwertige Ausstattung mit naturnahem Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Das 2023 fertiggestellte Projekt überzeugt durch seine klare Architektur, eine barrierefreie Erschließung mit Lift sowie eine energieeffiziente Bauweise. Die ruhige Lage am Ortsrand mit unverbaubarem **Blick über Wiesen und Felder** schafft eine Wohnqualität, die man vom ersten Moment an spürt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. **20m<sup>2</sup> große Terrasse** mit **traumhaftem Weitblick ins Grüne**. Hier genießen Sie entspannte Sonnenstunden, laue Sommerabende und einen freien Blick bis zur **umliegenden Berglandschaft** – ein privater Rückzugsort mit Panorama-Charakter.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die hochwertige Ausführung ins Auge. Edler Eichenparkett zieht sich durch die Wohn- und Schlafräume und verleiht den Räumen eine warme, natürliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Offenheit.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und stilvoll zugleich. **Großformatige Feinsteinzeugfliesen**, eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche mit Edelstahlablaufrinne sowie **hochwertige Markenarmaturen** schaffen ein komfortables Wohlfühlambiente. Ein elektrischer Handtuchheizkörper ergänzt die Ausstattung funktional und elegant.

Die Beheizung erfolgt über eine komfortable **Fußbodenheizung**, gespeist durch die Nahwärme Ohlsdorf. Eine kontrollierte **Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima. Raffstores und Stoffmarkisen bieten optimalen **Sonnen- und Sichtschutz**.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie eine moderne Videosprechanlage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Anleger, die Wert auf hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und eine ruhige Lage mit beeindruckendem Ausblick legen.

### WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um eine Miete von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung

beinhaltet.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 128,29€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **1.608,63€** pro Monat.

Die **Kautions** ist in **bar** oder mittels **Bankgarantie** zu leisten.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin und direkte Vermieterin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR**.

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 <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap