

## **DEIN ZUHAUSE - Großzügiges Einfamilienhaus in Manning zur MIETE**



**Objektnummer: 7732/239**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 4903 Manning                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 265,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 6                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Keller:                       | 16,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 277,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 3,03                            |
| Gesamtmiete                   | 1.598,00 €                               |
| Kaltmiete (netto)             | 1.300,00 €                               |
| Kaltmiete                     | 1.440,00 €                               |
| Betriebskosten:               | 140,00 €                                 |
| Heizkosten:                   | 120,00 €                                 |
| USt.:                         | 38,00 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

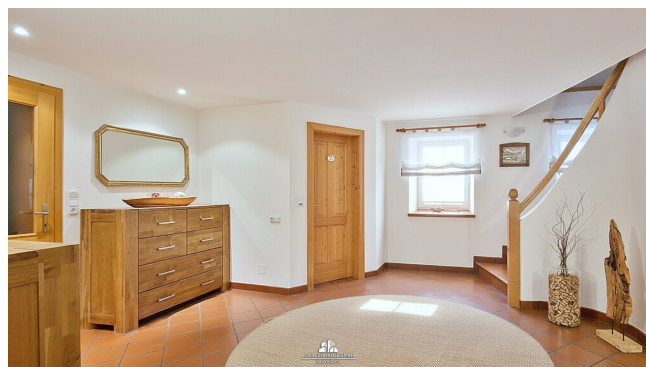
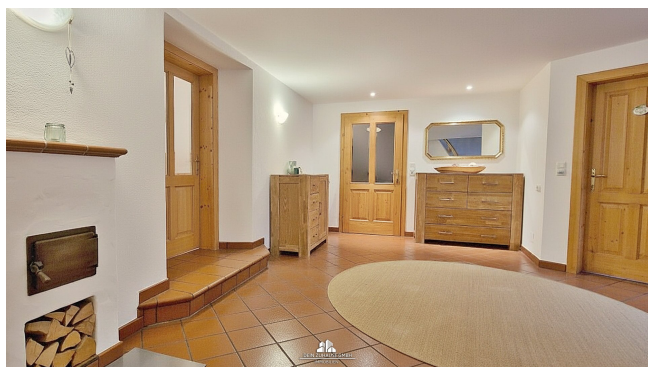
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Hitsch**

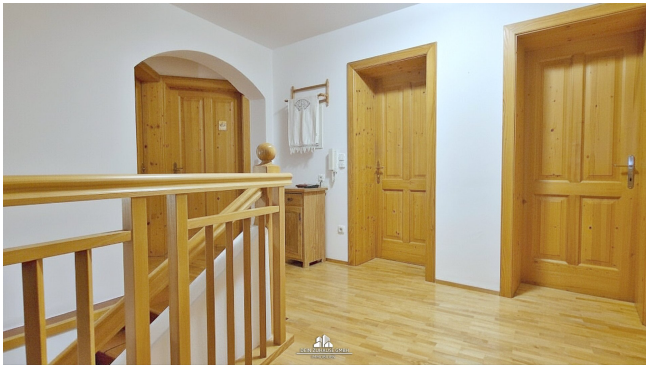


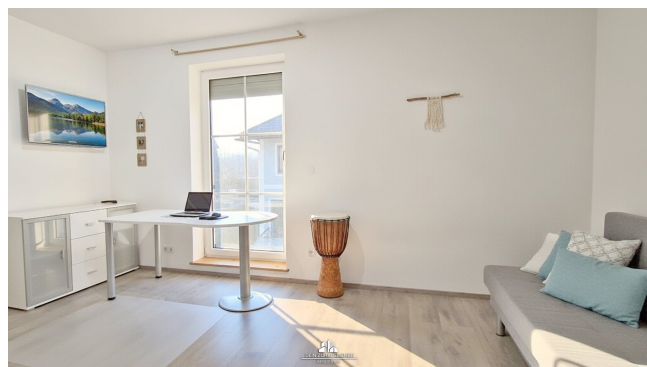
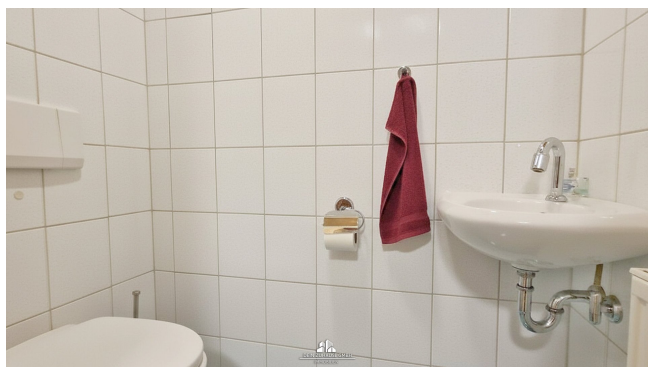


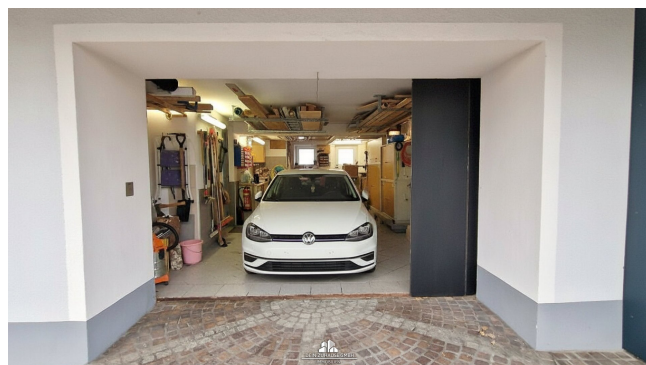
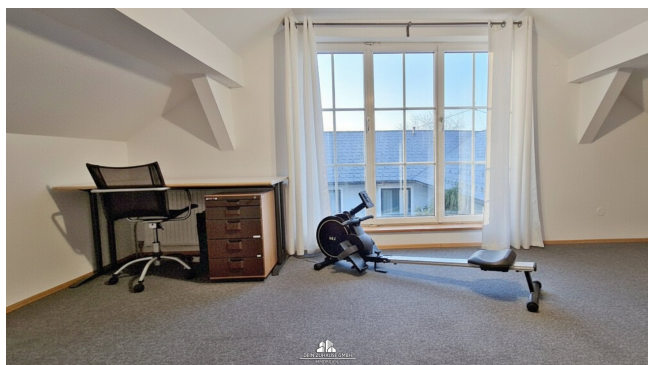




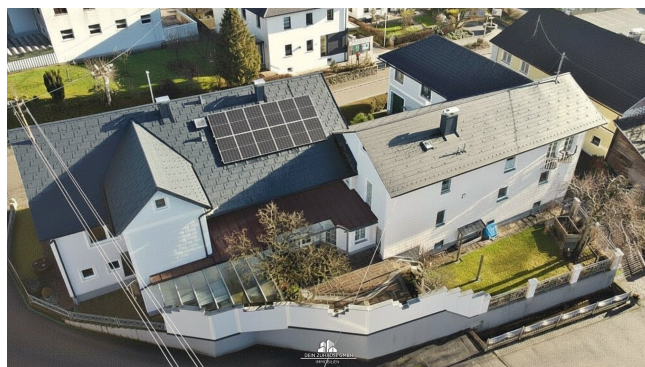














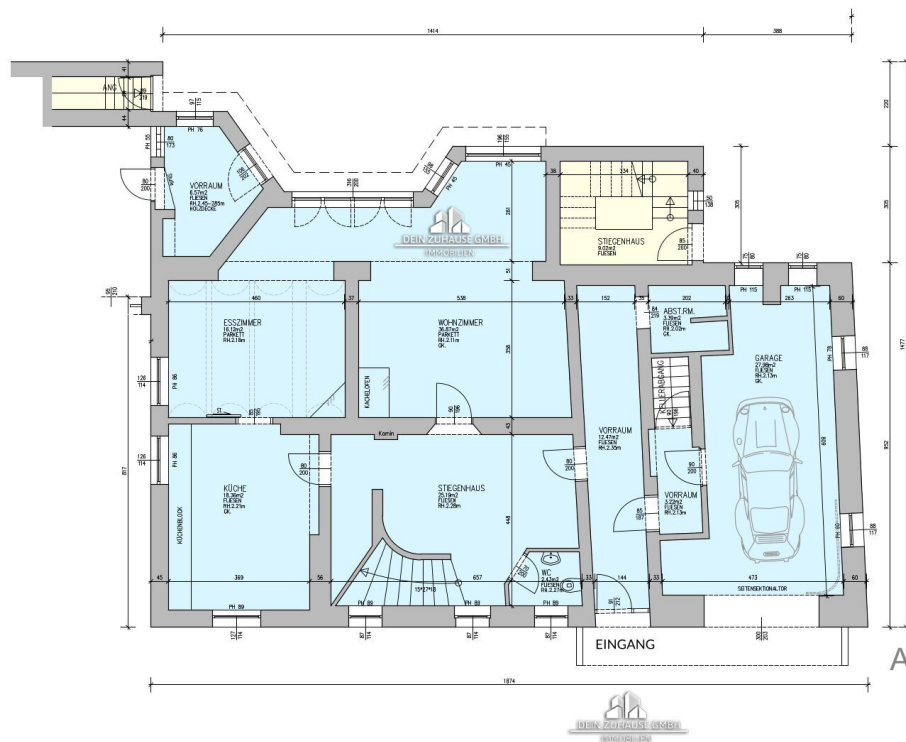
**Kontaktieren Sie mich gerne auch für  
weitere Objekte oder eine professionelle  
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.**

**Dominik Hitsch**

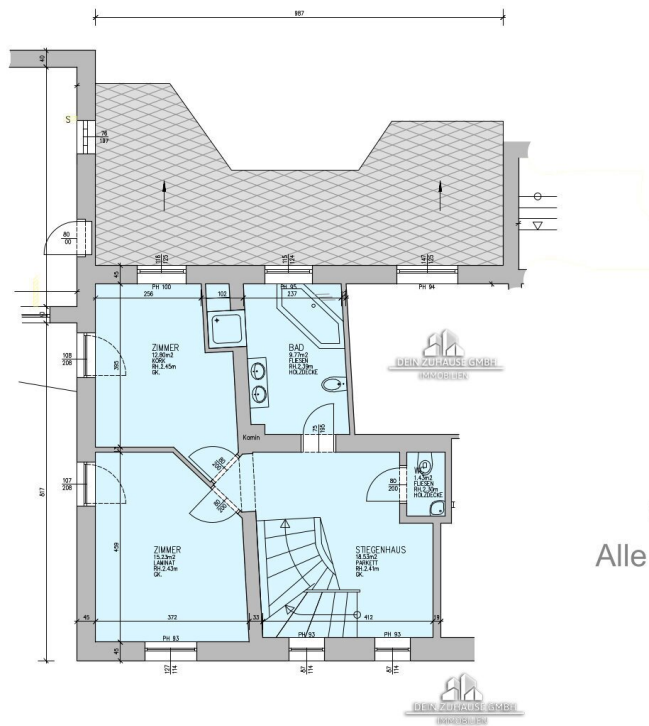
**Tel. 0664 1120 789**

**[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)**





**Erdgeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



## Obergeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!

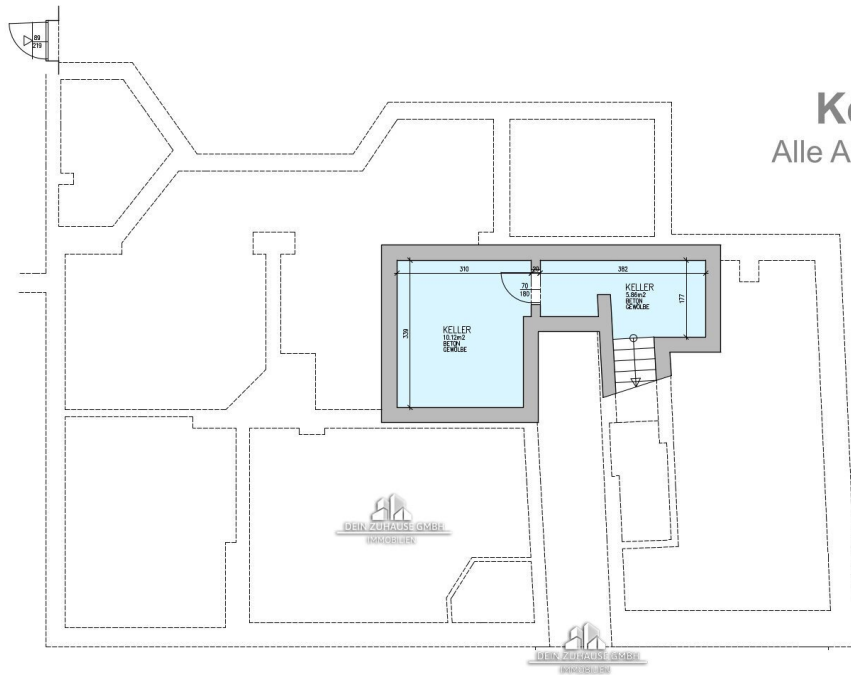
# Dachgeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!

Architectural floor plan of the roof floor (Dachgeschoß) showing various rooms and dimensions. The plan includes a large yellow area labeled "DACHBODEN 89.11m²" and several blue-shaded rooms. The rooms are labeled as follows:

- ZIMMER 19.19m² TERRAZZ 8m x 3.4m GK
- ZIMMER 7.91m² (3.89m²) 8m x 2.33m GK
- STIEGENHAUS 12.40m² RAUHT 8m x 2.34m GK
- STIEGENHAUS 9.00m² FLIESEN

The plan also shows various dimensions, door types (e.g., Dachschleife, Dachschleife), and a diagonal line across the large yellow area. The logo "DIEN ZUHILFE GMBH IMMOBILIEN" is visible in the bottom left corner.



## Kellergeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großflächiges Wohnen mit ländlichem Flair und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables ZUHAUSE benötigen:

**Im Erdgeschoß befinden sich:**

- **Vorraum mit Garderobe**
- **Großer Vorraum mit Galerieflair und Heiztür Kachelofen**
- **Küche mit Insel und Esstisch**
- **Esszimmer mit Kachelofen**
- **Wohnzimmer mit großer Glasfront und Ausgang zur Terrasse**
- **WC mit Waschbecken**
- **Garage (Direktzugang ins Haus)**

**Im Obergeschoß befinden sich:**

- **2 Schlafzimmer**
- **Bad mit Dusche und Wanne**
- **WC mit Waschbecken**

**Im Dachgeschoß befinden sich:**

- **Schlafzimmer**
- **Abstellraum (als Bad umbaubar)**
- **Rohdachboden (ausbaufähig) - siehe auch Pläne im Anhang**

Das Haus selbst besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie betreten Ihr neues Zuhause durch einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Hier können Sie entspannen und die Wärme des Kamins genießen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und bietet alles, was Sie brauchen, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, die warme Sonne zu genießen – sei es beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Grillabend am Wochenende.

Die Heizung erfolgt durch eine Zentralheizung im Nebenhaus.

Eine Photovoltaikanlage am Dach mit 2,3 kWp und ein Speicher von 16 kWh reduzieren die Stromkosten.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – sowohl Busse als auch der Bahnhof sind in der Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Umgebung ist ideal für Familien mit Kindern. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Betreuung und Ausbildung für

Ihre Kleinen bieten. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Dieses Einfamilienhaus in Manning ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und die kleinen Dinge des Lebens genießen können - **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <9.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap