

## **Erstbezug nach Renovierung – kompakte Wohnung direkt am Stadtplatz**



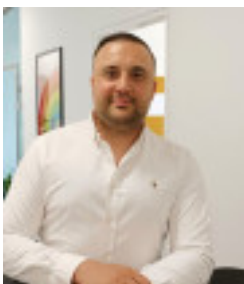
**Objektnummer: 7446/548**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5280 Braunau am Inn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 47,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 496,90 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 329,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 389,00 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 60,00 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 75,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 32,90 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Amar Botonjic**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1





## Objektbeschreibung

Im ersten Obergeschoss eines Stadthauses am Stadtplatz gelegen, wurde die Wohnung 2025/2026 umfassend renoviert: neue Böden, frisch ausgemalte Wände, modernisiertes Bad und separate Toilette sowie eine neue Küche mit Geräten.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Aufteilung. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind getrennt von der Küche und verfügen über ein Fenster zum Lichthof. Über den zentralen Gang und die Kochnische gelangt man ins Bad. Die Toilette ist separat und über den Vorraum erreichbar.

Zusätzlich steht ein Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Im Keller befindet sich ein Fahrradabstellraum.

Die monatliche Miete beträgt 361,90 € brutto zuzüglich 135 € für Betriebs- und Heizkosten. Der monatliche Gesamtaufwand beträgt somit 496,90 €. Der Strom ist vom Mieter anzumelden.

In der Innenstadt besteht die Möglichkeit des Bewohnerparkens gegen ein geringes jährliches Entgelt.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache mit dem Makler möglich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap