

**SOFORT EINZUG MÖGLICH - Cozy Home - Große
Wohnung mit wunderbarer Aussicht**



Objektnummer: 5753/516648050

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4760 Raab
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	85,91 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	666,57 €
Kaltmiete	821,10 €
Betriebskosten:	154,53 €
Heizkosten:	52,04 €
USt.:	25,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 9253493
H stefan.artmayr@im

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

 immobilienbär

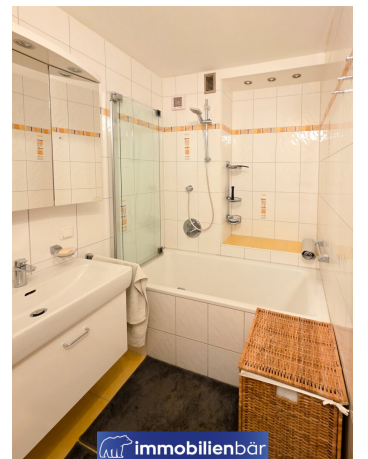
” Ihr **bärenstarker** Partner bei Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:
+43 660 1198 219 | info@immobaer.at
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 immobilienbär





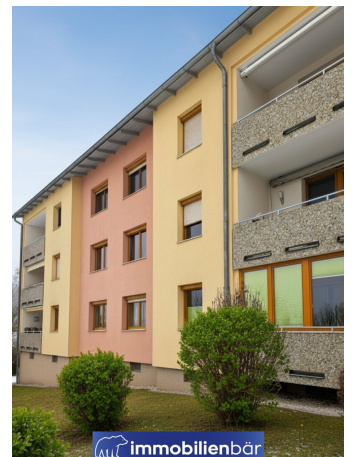
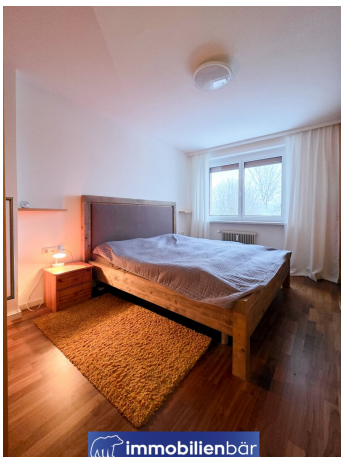
 immobilienbär

” WOHNUNG, HAUS ODER
GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

WIR ÜBERNEHMEN
DAS GERNE FÜR SIE.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 immobilienbär



Wir sind...



” **BÄRENSTARK**
vertrauenswürdig
KREATIV kompetent
dynamisch sympathisch
HANDSCHLAG **QUALITÄT** **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand

modern flexibel
STRATEGISCH
ERFAHREN organisiert
EHRlich

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

/immobaeraustria
www.immobaer.at



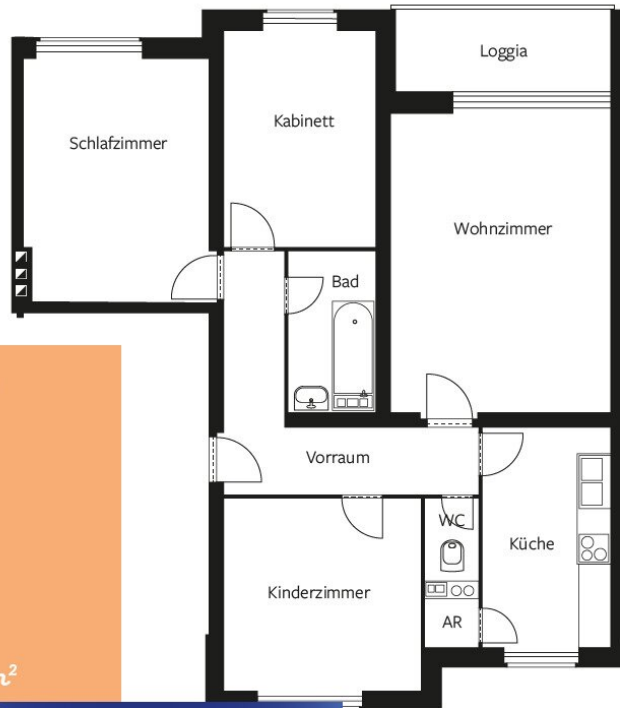
” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.



Stefan
Artmayr

 +43 (0)664 92 53 493

 stefan.artmayr@immobaer.at



der Grundriss

Wohnzimmer:	ca. 22,00 m ²
Schlafzimmer:	ca. 14,84 m ²
Kinderzimmer:	ca. 12,52 m ²
Kabinett:	ca. 10,86 m ²
Küche:	ca. 9,20 m ²
Bad:	ca. 4,76 m ²
WC:	ca. 1,52 m ²
Abstellraum:	ca. 0,96 m ²
Vorraum:	ca. 9,25 m ²
GESAMT:	ca. 85,91 m²

Loggia: ca. 5,1



immobilienbär

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage auf der Sonnenhöhe von Raab wartet diese **gepflegte** und gemütliche 85,91 m² Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Nur wenige Gehminuten vom Ortskern Raab entfernt, verbindet sie Ruhe, Zentralität und beste Alltagstauglichkeit.

Freundlich, gemütlich, solide – drei Merkmale dieser Wohnung, die einfach punkten.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein einladendes Wohngefühl, denn alle Räume sind zentral vom Flur aus begehbar, ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Das große Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier trifft man sich, lebt, lacht und gelangt auch direkt auf die Loggia mit **schönem Ausblick**. Die praktische Küche mit separater Speisekammer bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen.

Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, fürs Homeoffice oder Gäste. Vorhandene Einbauschränke können auf Wunsch übernommen werden. Ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne runden

das Cozy Home in Raab ab.

Renovierungen

Die Wohnung wurde 2023 teilweise renoviert: Parkettböden wurden abgeschliffen, Türen und Türstöcke frisch lackiert. Das Ergebnis ist ein gepflegter, zeitloser Zustand. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes, ca. 10 m² großes Kellerabteil.

Ein gepflegtes Zuhause

Das Wohngebäude selbst präsentiert sich sehr gepflegt:

Ein Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und Spielbereich, ein Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellplätze im Keller sowie ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustüre stehen zur Verfügung. Die Fassade wurde kürzlich erneuert.

Highlights:

- 85,91 m² im 1. OG

- ruhige Lage nahe Ortskern
- 4,5 Zimmer mit sehr guter Raumaufteilung
- Balkon/Loggia mit schöner Aussicht
- Teilrenovierung 2023
- Küche & Einbauschränke inklusive
- Gemeinschaftsgarten
- mit Terrasse & Spielbereich
- sofort beziehbar

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 <5.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap