

## **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Keller und Stellplatz**



**Objektnummer: 7446/542**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4563 Micheldorf
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Gesamtmiete</b>	578,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	420,00 €
<b>Kaltmiete</b>	578,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1









A profile card for Marcel Pramhas, a real estate agent. It features a circular portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a black shirt and a light-colored jacket. Above the portrait is a 5-star rating and a Google logo. Below the portrait, the name "Marcel Pramhas" is written in bold, followed by the text "Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger". At the bottom of the card is the PRIMO logo, which includes the text "PRIMO" and "Immobilienmakler".



## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand — bereit zum Einziehen, ohne dass zuerst Hand angelegt werden muss.

Das Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, der über eine Balkontür direkt ins Freie führt. Die Loggia bietet einen offenen Blick auf die umliegenden Wiesen und das Bergpanorama. Die eingerichtete Küchenzeile bleibt in der Wohnung und macht den Einzug unkompliziert.

Das separate Schlafzimmer gibt der Wohnung eine klare Struktur, die trotz der kompakten Gesamtfläche Wohnen und Schlafen sauber trennt. Das Bad verfügt über eine Badewanne mit Duschaufsatz sowie einen Wasserboiler zur Warmwasserbereitung. Eine separate Toilette ergänzt den Sanitärbereich.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum, einen Fahrradraum im Haus sowie einen Stellplatz im Freien direkt beim Objekt.

### In der Wohnung:

- Wohnzimmer: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 2 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: ca. 47 m<sup>2</sup>**

## **Außen & Zusatz:**

- Loggia
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil
- Fahrradraum (Gemeinschaftsnutzung)
- Stellplatz im Freien

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

**Loggia mit Bergblick**

**Sofort beziehbar inklusive Küche**

**Durchdachte Raumaufteilung**

## ZUSATZINFORMATIONEN

Einzug kann ab sofort stattfinden.

Der angegebene Mietpreis und die Betriebskosten sind bereits inkl. USt.. Die Aufschlüsselung der Betriebskosten erhalten Sie bei Anfrage.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und sind ohne Gewähr.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.