

**Attraktive 4 Zimmer Dachgeschosswohnung in Hörsching
– Hell, großzügig und modern**



Terrasse

Objektnummer: 5908/1794
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4063 Hörsching
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	81,27 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	1.149,09 €
Kaltmiete (netto)	836,33 €
Kaltmiete	1.041,87 €
Betriebskosten:	205,54 €
USt.:	107,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

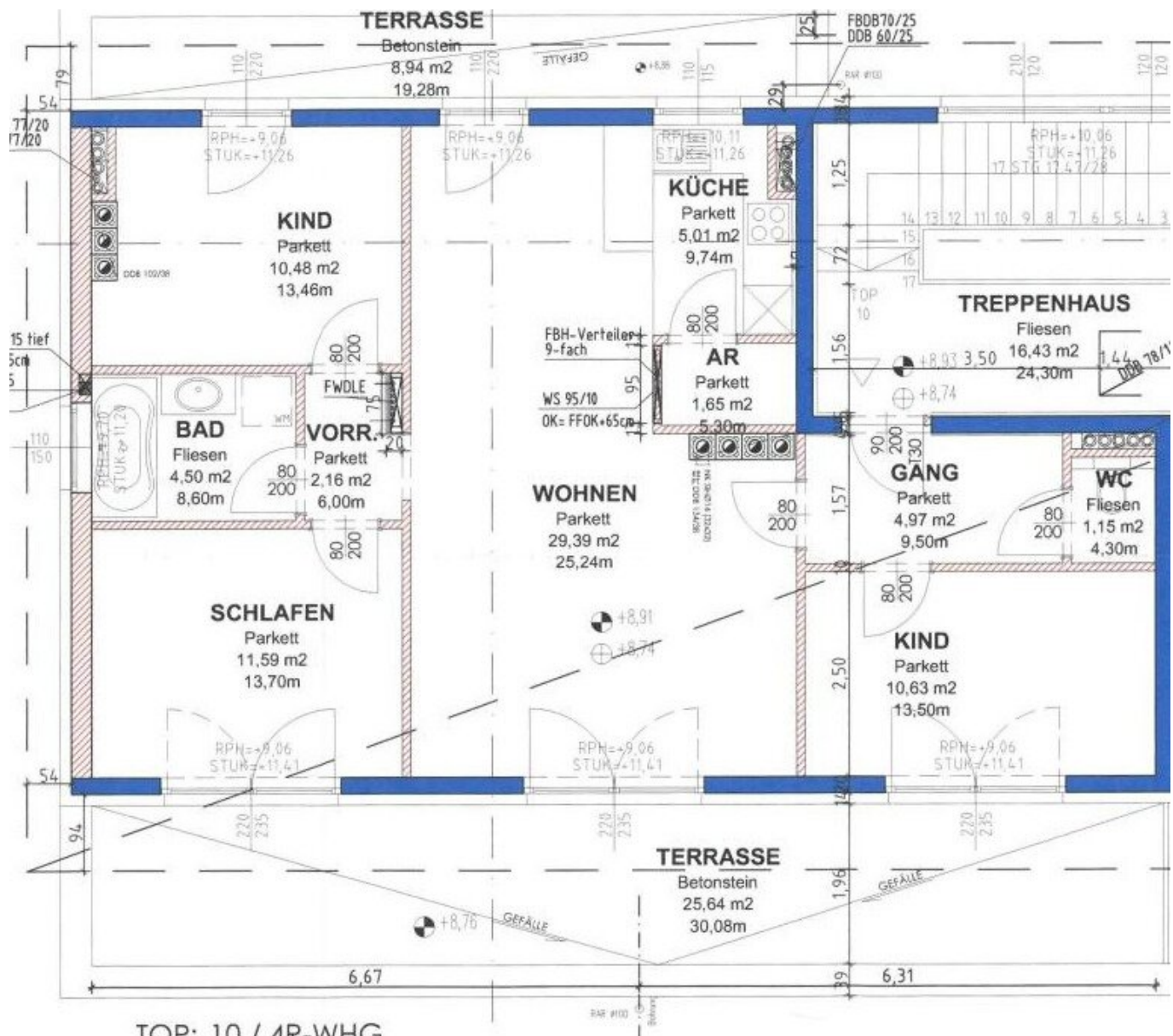


Lydia Berger









Objektbeschreibung

In der Voglerstraße 12 erwartet Sie eine traumhafte 4-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und einer ausgezeichneten Lage kombiniert. Auf **81,27 m² Nutzfläche** bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Zuhause benötigen.

Highlights der Wohnung:

- **Riesige Wohnküche (ca. 36 m²):** Ein offener und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einer möblierten Küche (ablösefrei) – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden.
- **Praktische Details:** Eine kleine Speisekammer direkt bei der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und Organisation.
- **Badezimmerkomfort:** WC und Bad sind getrennt, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.
- **Außenflächen deluxe:**
 - Eine großzügige Terrasse mit knapp **26 m²** lädt zum Sonnenbaden und Verweilen ein.
 - Eine zweite, gemütliche Terrasse mit knapp **9 m²** bietet zusätzlichen Freiraum.

Beide Terrassen sind von allen Zimmern aus begehbar und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Weitere Vorteile:

- **Barrierefrei:** Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist bequem mit dem Lift

erreichbar.

- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum steht im Keller zur Verfügung.
- **Inklusive Parkplatz:** Ein PKW-Stellplatz gehört zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken auf der Liegenschaft.
- **Gepflegte Wohnanlage:** Ruhige Umgebung, ansprechendes Ambiente und einladende Nachbarschaft.

Lage und Lebensqualität

Die Wohnung befindet sich in einer schönen und gepflegten Wohnanlage in Hörsching. Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst!

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - lydia.berger@abra.at

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergebührt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap