

**Landleben mit Stil – Charmante Wohnung im liebevoll  
sanierten Vierkanter im Raum Weistrach**



**Objektnummer: 1939/217866**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3351 Weistrach
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	636,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>USt.:</b>	63,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hermine Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T +43 664 819 18 14  
H +43 664 819 18 14





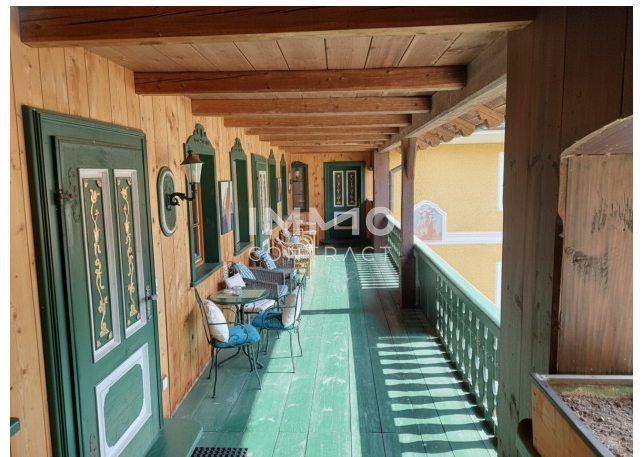
**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
**VOLKSBANK**

# WIR VERMITTELN IHRE IMMOBILIE

IMMO  
CONTRACT

cjstock









## Objektbeschreibung

### **Landleben mit Stil – Charmante Wohnung im liebevoll sanierten Vierkanter im Raum Weistrach**

Diese besondere Mietwohnung befindet sich in einem hochwertig und mit viel Liebe zum Detail sanierten Vierkanter, der heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird – ohne landwirtschaftlichen Betrieb. Hier erwartet Sie eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter.

Die Liegenschaft bietet eine echte Wohlfühloase für Menschen, die das Leben am Land schätzen und eine harmonische Umgebung suchen.

#### **Wohnungsdetails (ca. 90 m²):**

- Zugang über den überdachten Innenhof ins Obergeschoß
  
- Vorraum
  
- Küchenecke mit Essbereich (Küche vorhanden)
  - Ablöse E-Herd: € 200,--
  
  - Kühlschrank & Geschirrspüler vom Mieter zu stellen
  
- Offener, heller Wohnbereich
  - Zentraler Holzofen (Ablöse € 800,--)

- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Großer Abstell- bzw. Schrankraum

### **Ausstattung & Extras:**

- Kleiner, zugeteilter Gartenbereich zur privaten Nutzung
- Nutzung von Außenpool und Sauna gegen Kostenbeitrag möglich
- Glasfaseranschluss im Haus (Einleitung in Wohnung möglich)
- SAT-Anschluss bei Bedarf (einmalig € 240,--)
- Heizung mittels Holzofen und Elektroheizung
- Warmwasser über Elektroboiler
- 2 KFZ-Stellplätze inklusive
- Abstellbereich für Fahrräder bzw. Holzlager vorhanden
- Haustierhaltung ist leider nicht möglich

**Kosten:**

- Bruttomonatsmiete: € 700,-- (inkl. € 150,-- Betriebskosten)
- Strom und Heizkosten (Holz) separat nach Verbrauch
- Kautions: € 2.500,--

**Hinweis:**

Gesucht werden ruhige und verlässliche Mieter, die die besondere Atmosphäre und den ländlichen Charakter dieser Immobilie zu schätzen wissen.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <4.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap