

Gartenwohnung - Familienparadies mit Küche, Terrasse und Parkplatz



Aussicht Terrasse in Garten - KI geändert!

Objektnummer: 5908/1795
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4063 Hörsching
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,72 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,86
Gesamtmiete	1.199,14 €
Kaltmiete (netto)	876,00 €
Kaltmiete	1.087,40 €
Betriebskosten:	161,40 €
USt.:	111,74 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



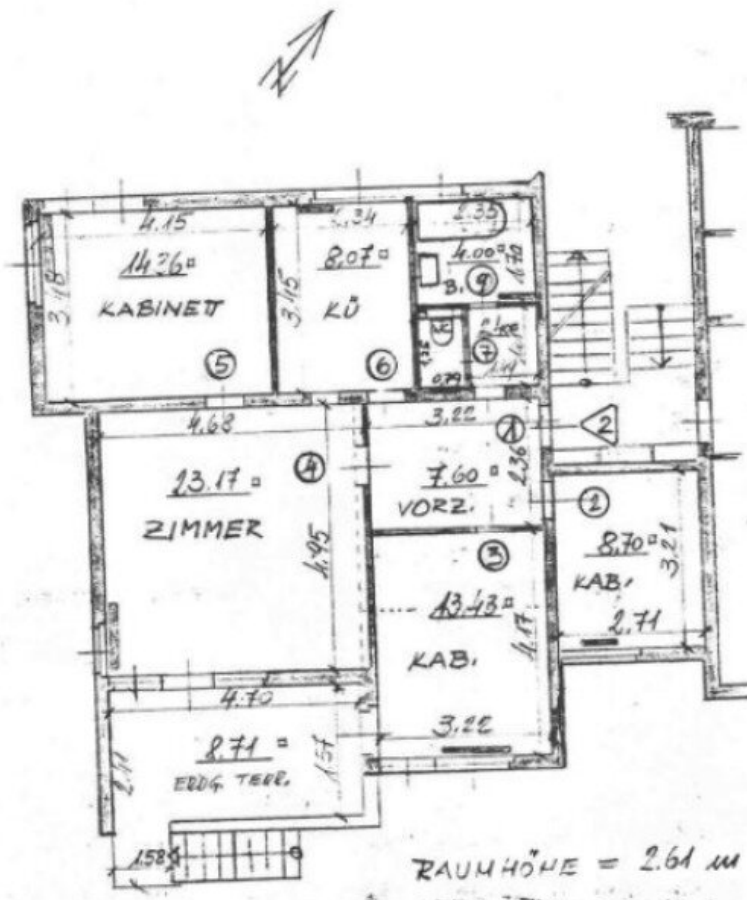
Lydia Berger











FLÄCHE IN PUTZMASSEN = 82.72 m²
 = 100.22 m² 215.90 m²

Plannummer:
647079/413-W003

4063 Horsching
Ed.-Nittnerstraße 13/2

V.	Datum	Name	Adresse - Eintragsnr.
			Bundesgebäudeverwaltung II Linz
			II. WOHNSIEDLUNG HÖRSCHING
			III. HAUS 215 413
			WOHNUNG NE 2
			ERD-RECHTS
			Preis Nr. 11.100

UNTER

Objektbeschreibung

Familienglück in Hörsching!

Die Wohnung in der Eduard-Nittner-Straße 13 bietet die perfekte Kombination aus Funktionalität und Lebensqualität. Das Highlight schlechthin ist der riesige Garten, der direkt über die Terrasse vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Dieser kann von der Allgemeinfläche abgetrennt werden und wird derzeit begrünt.

Vorzüge der Wohnung auf einen Blick:

- **Ideal für Familien:** 3 separat begehbare Schlafzimmer
- **Praktische Raumaufteilung:**
 - Vorraum mit Platz für Garderobe.
 - Badezimmer mit Badewanne und separates WC
 - Voll möblierte Küche wird bis Mietbeginn eingebaut
 - Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Bei der **Sanierung** im Jahr 2025 wurde die Fassade erneuert und gedämmt, das Dach und die Balkone wurden erneuert und alle Fenster getauscht & mit Rollos versehen!
- **Zugehöriger Außenabstellplatz:** Parkplatz für Ihr Auto im Preis inkludiert.
- **Kellerabteil vorhanden:** Zusätzlicher Stauraum.

- **Wohnanlage mit viel Grün:** Familienfreundliches Umfeld mit Kinderspielplätzen und Erholungsmöglichkeiten.

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 <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap