

## **Clever geschnittenes Zwei- Raum Apartment in Hartberg | Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/218056**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8230 Hartberg                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,03 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 1,55 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 200.966,72 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 144,71 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 14,47 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Böhm**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH







Wohnhausanlage Hartberg  
Flurgasse 2, 8230 Hartberg

Stiege 3

OG 2

Top 40



CONTRACT



OG 2 Übersicht

1:900 Lageplan Übersicht Stiegen 1:1500

# MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Stiege 3

Wohnhausanlage Hartberg  
Flurgasse 2, 8230 Hartberg

OG 2

Top 40

## LEGENDE

|   |                            |
|---|----------------------------|
|  | Aufenthaltsräume           |
|  | Sanitärräume               |
|  | Terrasse / Balkon / Loggia |
|  | Einlagerungsraum           |
|  | Mietergarten               |

## WOHNUNGSDATEN

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
|                  | <b>TOP 40</b>        |
| Wohnnutzfläche   | 44,03 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 11,34 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 1,55 m <sup>2</sup>  |



|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Stiege 03</b> | <b>TOP 40</b>        |
| Wohnnutzfläche   | 44,03 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 11,34 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 1,55 m <sup>2</sup>  |



OG 2

TOP 40

1:100

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGS-AUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMAßE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERTISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARD-AUSFÜHRUNG, BEDÜRFTEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.

BAUHERR

PLANVERFASSER:IN

HAUSTECHNIKER:IN

BAUFIRMA

## Objektbeschreibung

Dieses clever geschnittene **2-Zimmer-Erstbezugs-Apartment** beweist, dass man auf kompakter Fläche keine Kompromisse beim Komfort eingehen muss.

Das **durchdachte, intelligente Raumkonzept** dieser Wohnung zeigt sich im offenen Grundriss, der die verfügbare Fläche maximiert. Wohn- und Kochbereich gehen fließend ineinander über und schaffen ein modernes, luftiges Wohngefühl. Das separate Schlafzimmer garantiert Privatsphäre. Die große **Terrasse mit Blick ins Grüne** erweitert den Wohnraum an allen Tagen nach draußen.

Das **moderne Badezimmer** in angenehmer Größe ist unter anderem mit einer **komfortablen Dusche** ausgestattet und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen zu jeder Jahreszeit die außenliegenden Raffstores, die zentrale Fußbodenheizung sowie die groß dimensionierten Fenster, die viel Licht in den Wohnraum lassen.

Ein zur Wohnung gehörender PKW-Abstellplatz (im Kaufpreis inkludiert) sowie eine im gleichen Stockwerk befindlicher Einlagerungsraum vervollständigen diese Einheit.

### **Sichern Sie sich Ihr Stück Lebensqualität!**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gleich direkt an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

### **Das Team von IMMOcontract freut sich auf Sie!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap