

## 4 Zimmer Mietwohnung mit Loggia in ruhiger Wohnlage



**Objektnummer: 848**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2751 Steinabrückl               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1995                            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 111,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 115,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 106,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.101,00 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 989,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.101,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 112,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



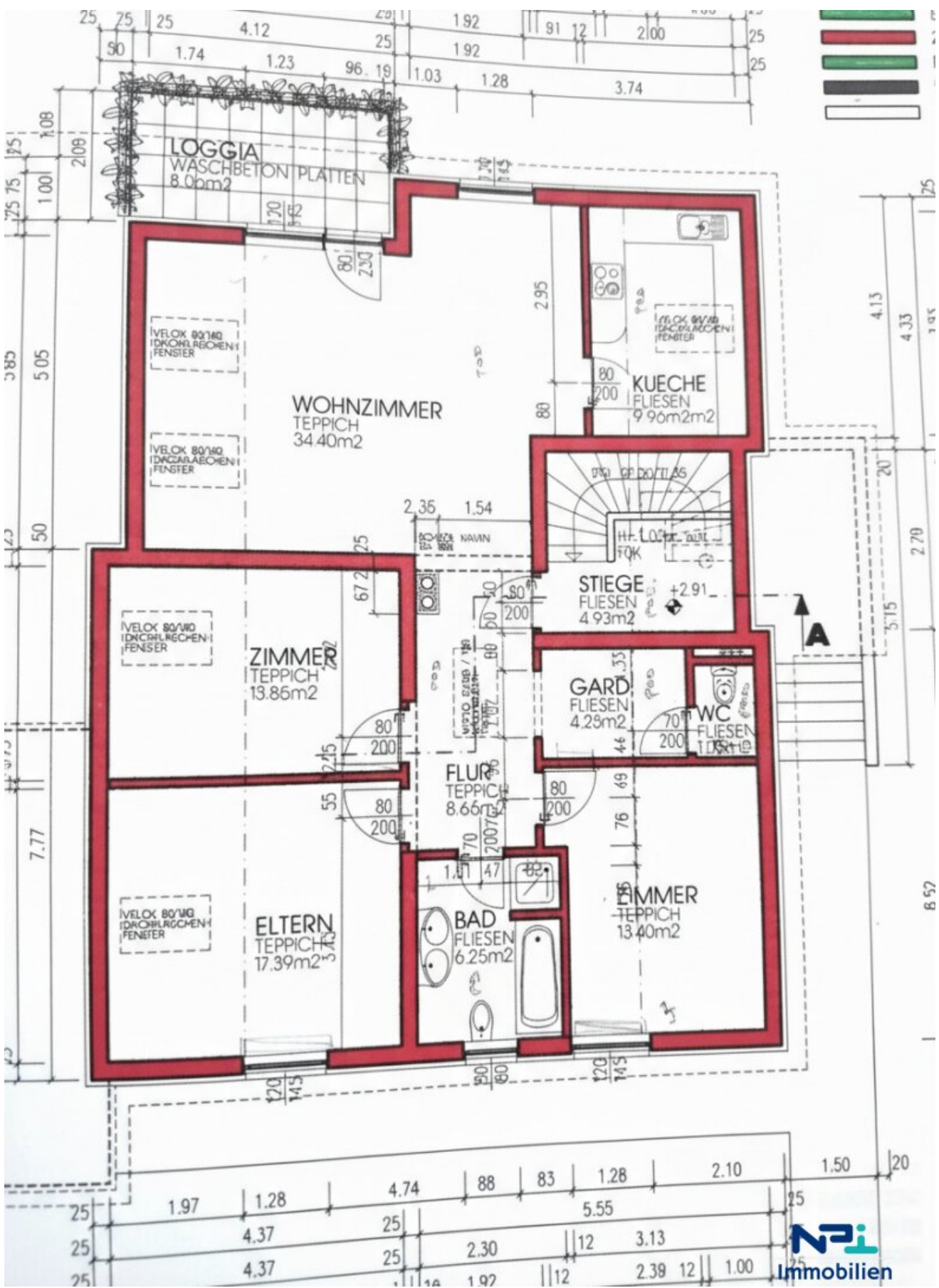
**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und lichtdurchflutete Mietwohnung im Obergeschoß eines Einfamilienhauses in ruhiger Siedlungslage von Steinabrückl. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Garderobenbereich
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Loggia mit ca. 8 m<sup>2</sup>, ideal zum Entspannen

### Ausstattung & Besonderheiten

- Helle, freundliche Wohnräume
- Praktischer Grundriss für Paare mit Platzbedarf
- Badezimmer mit Tageslicht

- Ruhige Wohnlage in einem Einfamilienhaus
- Loggia als zusätzlicher Freiraum

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Steinabrüchl. Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur sowie Anbindungen sind gut erreichbar und bieten eine angenehme Kombination aus Ruhe und Alltagstauglichkeit.

## **Mietdetails**

- Verfügbar ab: 1. April 2026
- Mietdauer: Befristet auf 3,5 Jahre
- Verlängerung: Möglichkeit zur Verlängerung nach Ablauf der Befristung besteht
- **Wir bitten um Verständnis, dass die Haltung von Hunden in der Wohnung nicht erlaubt ist.**
- Haushaltsversicherung erforderlich

**Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.281,00 inkl. Heiz- und Stromkosten!**

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <7.500m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap