

## Ligero | Nähe Plus City



**Objektnummer: 3872**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hanriederstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Pasching
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	108,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,37
Gesamtmiete	1.078,00 €
Kaltmiete (netto)	725,00 €
Kaltmiete	980,00 €
Betriebskosten:	255,00 €
USt.:	98,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 700,- Heizkosten: € 40,58 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH

»

## Ligero *span. sanft leise*

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur rund um die PlusCity.

«





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at) 04-88



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
  
+43 699 166 33 655  
[ah@bossimmobilien.at](mailto:ah@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   





**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at) 04-88



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



 73 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 3 Zimmer	 7 m <sup>2</sup> Loggia
--	--	---

**Top 1**  
Hanriederstr 3, 4061 Pasching



2.0G  
1.0G  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Pasching | Wohnung | Mieten <

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Pasching, im beliebten Ortsteil Langholzfeld, nur wenige Minuten von der PlusCity entfernt. Die südseitige Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die vorhandene Küche sowie mehrere Einrichtungsgegenstände, darunter ein Kleiderschrank im Schlafzimmer, eine Wohnwand, die Garderobe und der Spiegelschrank im Badezimmer, können nach Vereinbarung gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden. Dies erleichtert den Einzug und ermöglicht einen raschen Start im neuen Zuhause. Alternativ bietet die Wohnung ausreichend Spielraum, um die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Im Mietpreis sind bereits zwei KFZ-Stellplätze enthalten. Zur Wohnung gehören ein zugewiesener Freiparkplatz sowie ein fixer Stellplatz im Carport auf der Rückseite des Gebäudes. Zusätzlichen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil.

Für den täglichen Komfort steht den Bewohnerinnen und Bewohnern außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Ortsteil Langholzfeld und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Rad- und Spazierwege sowie die Nähe zur PlusCity sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Heizkosten siehe Preisdetailinformation.

Die Küche und weitere Einrichtungsgegenstände können vom Vormieter übernommen werden.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <700m

Apotheke <375m

Krankenhaus <5.800m

Klinik <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <150m

Schule <225m

Universität <3.350m

Höhere Schule <7.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <350m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <425m

Polizei <2.625m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <2.050m

Autobahnanschluss <4.250m

Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap