

**NEU SANIERT - 2-geschoßige Familienwohnung mit 7
Zimmer, Balkon UND Terrasse**



Balkon

Objektnummer: 5908/1847
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4063 Hörsching
Baujahr:	1976
Nutzfläche:	120,51 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	1.449,84 €
Kaltmiete (netto)	1.030,00 €
Kaltmiete	1.315,31 €
Betriebskosten:	235,31 €
USt.:	134,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

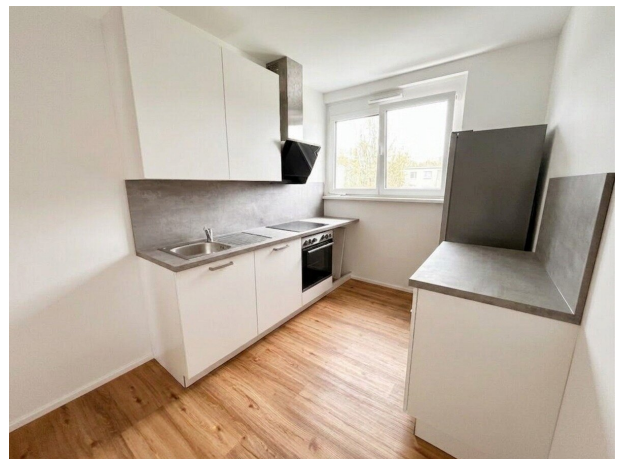


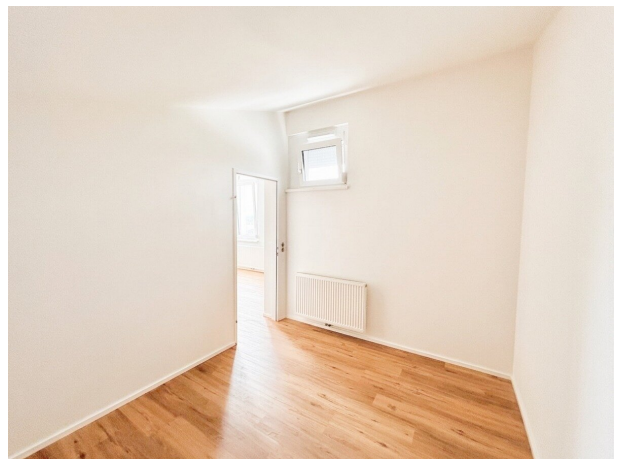
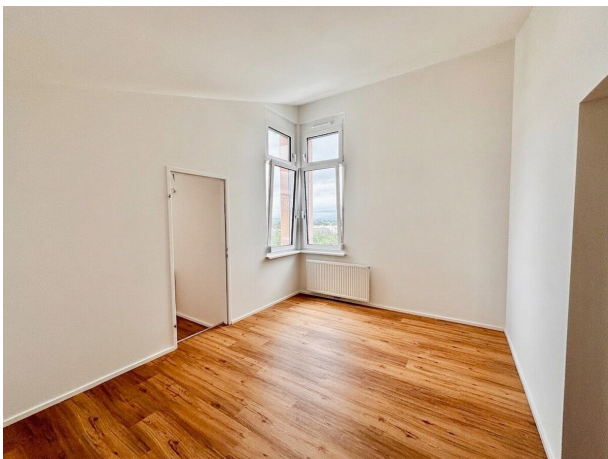
Lydia Berger

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1













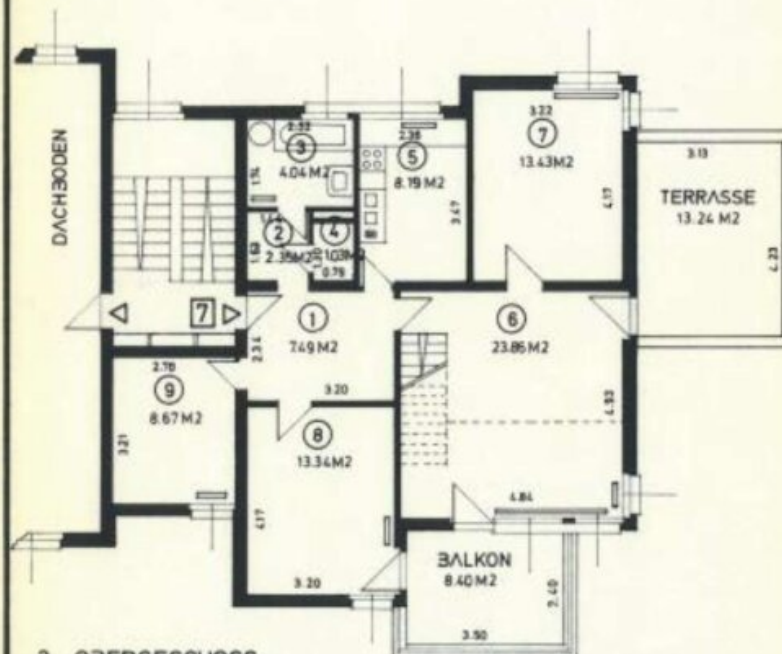
3492

HÖRSCHING NEUE WOHNIEDLUNG

ON.
~~214~~
415WOHN.
NR. 7

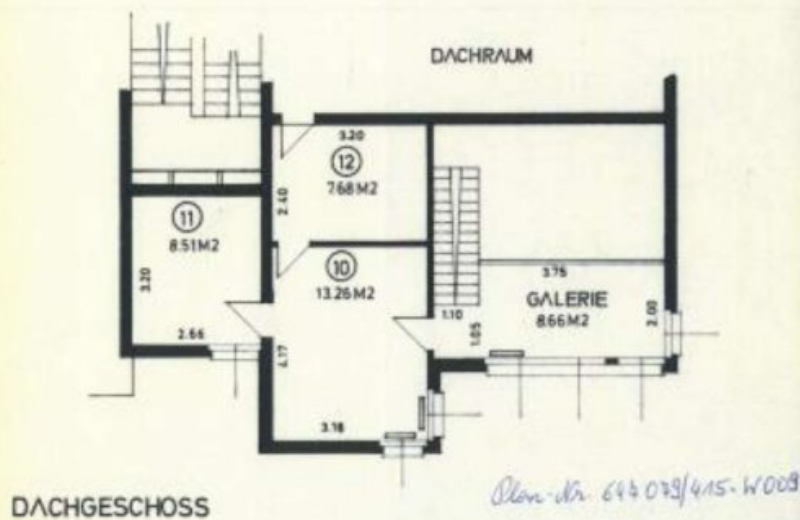
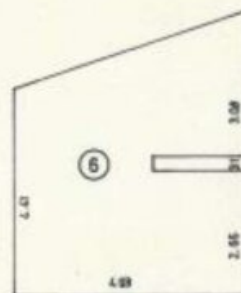
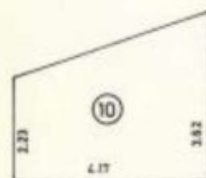
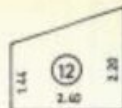
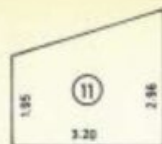
RAUMHÖHE:
GESAMTNUTZFLÄCHE:
NUTZFLÄCHE BEHEIZBARER RÄUME:

2.60M
111.85M²
84.79M²



3. OBERGESCHOSS

Plan-Nr. 643 043/415-W008
4063 Hörsching
Eduard Kitzner-St. 15/4



GESEHEN:
HÖRSCHING, DEN 2.8.1979

W. Horsching
DER VORSTAND

1					
2					
3					
4					
5	Stamm	Name	Vorfamname	Bezeichnung	
Bundesgeschäftsverwaltung II Linz					
II. HÖRSCHING, NEUE WOHNSEDLUNG					
Genehm.	17.7.79	PRO. KOS.	WOHNUNGSPLAN ON 415 WOHNUNG NR. 7		
Geprüft.	17.7.79	PRO. KOS.			
Gezeichnet					
Dachraum, Lsg. St.					
Erstellt für			079 - / - 581		
Erstellt durch					
Maßstab:	1:100				

Objektbeschreibung

Diese geräumige Wohnung im 3. Obergeschoss (Dachgeschoß ohne Lift) bietet über 2 Etagen eine praktische Raumaufteilung und viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Sie ist ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften, die ein Zuhause mit funktionalem Charakter suchen.

Ebene 1:

- Ein großzügiger **Vorraum** mit knapp 8 m² – ideal als Garderobe oder Stauraum
- Ein helles **Wohnzimmer** mit Stiegenaufgang und Zugang zum **Balkon** und zur **Terrasse**
- **3 Schlafzimmer** mit schönem Vinylboden
- **NEUE Küche** mit großem Fenster
- Tageslicht **Badezimmer**, separates **WC**

Ebene 2:

- **3 Zimmer** im Obergeschoß (eines ohne Fenster - perfekt als Schrankraum) - erreichbar über die Holztreppe
- **Galerie** - ideal für eine Leseecke, Sportbereich oder Yoga-Platz
- **privater Dachboden** als zusätzlicher Stauraum(über den Schrankraum zugänglich-nicht ausgebaut)

Allgemeine Infos:

- Bei der **Sanierung** im Jahr 2025 wurde die Fassade erneuert und gedämmt, das Dach

und die Terrasse 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 <1.000m

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