

**Wunderschöne ruhige und sonnige  
2-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garage, Parkplatz &  
Lagerabteil!**



**Objektnummer: 7314/703**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Ungerdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	741,63 €
<b>Kaltmiete</b>	907,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,62 €
<b>Heizkosten:</b>	78,75 €
<b>USt.:</b>	112,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

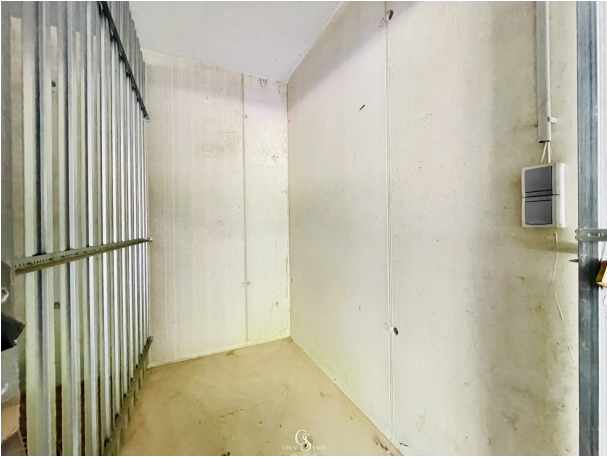
















# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen – Traumhafte Terrasse-Wohnung mit vielen weiteren Extras

Diese wunderschöne, hervorragend aufgeteilte Erdgeschosswohnung in Frankenberg bei Gleisdorf vereint naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur. Auf rund **61 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert.

Die Wohnung verfügt über

- einen einladenden **Vorraum**
- ein geräumiges, über **32 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile inkl. E-Geräten** mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- ein **helles Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit WC, großzügiger Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss & Fenster**
- sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein absolutes Highlight ist die **große Terrasse** – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem **äußerst ansprechenden, neuwertigen Zustand** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

## Ausstattung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Ausstattung, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente verbindet:

- **Exklusive Einbauküche:**

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche begeistert mit großzügigen

Arbeitsflächen, viel Stauraum sowie sämtlichen zeitgemäßen Elektrogeräten.

- **Edle Bodenbeläge:**

In den Wohnräumen sorgen elegante Echtholz-Parkettböden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Der Vorraum sowie die Sanitärbereiche sind mit modernen, großformatigen Feinsteinzeug ausgestattet und unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck.

- **Komfortable Heiztechnik:**

Eine angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine nachhaltige Warmwasseraufbereitung.

- **Hochwertige Fenster- und Glaselemente:**

Verbaut wurden erstklassige Wärme- und Schallschutzfenster, die für viel Licht, ein ruhiges Wohngefühl sowie hervorragende Energieeffizienz sorgen.

- **Elektrischer Sonnenschutz:**

Sämtliche Fenster- und Glasflächen verfügen über elektrisch steuerbare Außen-Raffstores und bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

- **Schnelles Glasfaser-Internet:**

Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht modernes Arbeiten sowie beste Unterhaltung auf höchstem technischen Standard.

- **Lagerabteil** für extra Stauraum

Zusätzlichen Komfort bieten (im Wohnungskaufpreis nicht enthalten, KP €20.000 für beide Objekte):

- **Überdachter KFZ-Stellplatz**

- **Zusätzlicher freistehender KFZ-Stellplatz**

Die Lage überzeugt durch ihre **Ruhe und Naturnähe**, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto **Gleisdorf** sowie die **Autobahn**, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

**Fazit:** Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Erreichbarkeit – diese Wohnung ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap