Wohnung in hochwertiger Ausführung mit Balkon und Carport in absoluter Ruhe- und Grünlage



Objektnummer: 1927/62

Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4055 Pucking
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	53,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	821,24 €
Kaltmiete (netto)	616,86 €
Kaltmiete	746,58 €
Betriebskosten:	129,72 €
USt.:	74,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Felix Hager

100pro Immobilien GmbH
Wegscheider Straße 26
4020 Linz

T +43 650 4900387

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









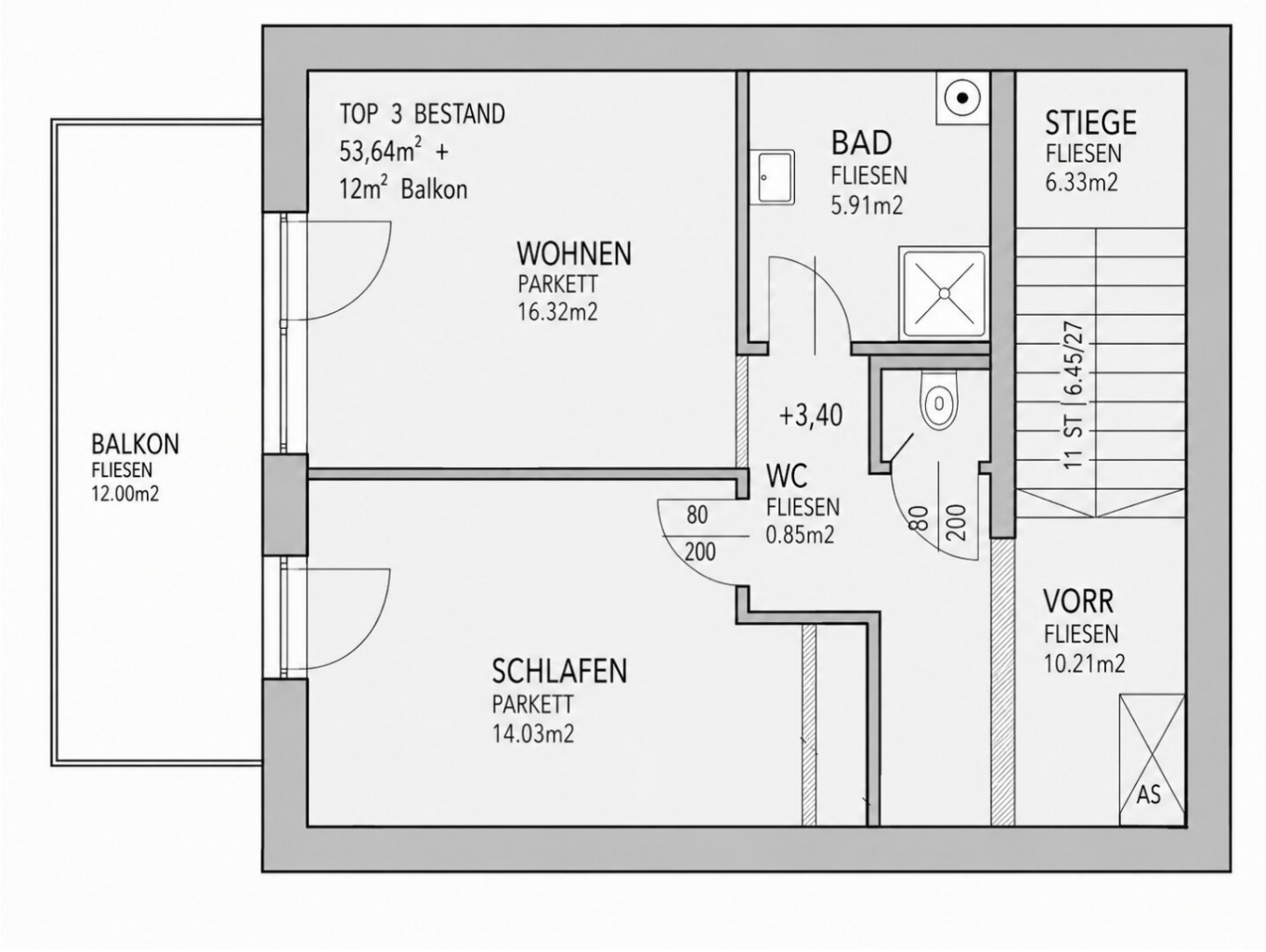











TOP 3 BESTAND
53,64m² +
12m² Balkon
WOHNEN
PARKETT
16.32m2
BAD
FLIESEN
5.91m2
STIEGE
FLIESEN
6.33m2
11 ST | 6.45/27
+3,40
WC
FLIESEN
0.85m2
80
200
80
200
BALKON
FLIESEN
12.00m2
SCHLAFEN
PARKETT
14.03m2
VORR
FLIESEN
10.21m2
AS

Objektbeschreibung

In einem liebevoll revitalisierten ehemaligen Bauernhof entstehen lediglich **vier exklusive Wohnungen im Erstbezug**. Dabei handelt es sich nahezu um einen **Neubau**: Bis auf den erhaltenen Dachstuhl wurde das gesamte Gebäude umfassend neu errichtet. Die massive Bauweise mit **50 cm starken Ziegelwänden** sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für hervorragende Energieeffizienz und Wohnqualität. Die gelungene Verbindung aus traditionellem ländlichem Charme und modernem Wohnkomfort macht diese Wohnungen zu etwas ganz Besonderem. Hochwertige Materialien und eine sorgfältige Ausführung bis ins kleinste Detail verleihen den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre. **Massive Innentüren in edler Eichenoptik** sowie **hochwertige Laminatböden in Eiche** unterstreichen den natürlichen und stilvollen Charakter der Wohnungen.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre **hochwertige Ausstattung** sowie die **einzigartige Lage in absoluter Ruhelage mitten im Grünen**. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen und Erholung direkt vor der Haustür, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen. Das **Haid Center**, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Autobahnanschlüsse sind in wenigen Autominuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die **großzügige Terrasse mit angrenzendem Eigengarten**. Die umlaufenden Hecken schaffen eine geschützte Privatsphäre und machen diesen Außenbereich zu einer **privaten Wohlfühloase im Grünen**.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein **eigenes Kellerabteil** als praktischer Stauraum sowie (optional) ein **Carport-Stellplatz** für wettergeschütztes Parken direkt bei der Wohnanlage. Auch bei den Sanitärbereichen wurde auf durchdachte Grundrisse und hohen Wohnkomfort geachtet. Die Wohnung ist mit **einer Dusche** ausgestattet, das **WC ist separat**.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Neubau, ehemaliger Bauernhof

- Gebäude mit 50 cm Ziegeln
- Nur vier Wohneinheiten
- 2-Zimmerwohnung im 1. Stock mit ca. 54 m² Wohnfläche
- hochwertig verbaute Materialien
- Laminatböden Eiche
- Innentüren massiv Eichenoptik
- Badezimmer mit Dusche
- Eigenhauscharakter
- Absolute Ruhelage im Grünen
- Großzügige Balkon mit herrlichem Weiblick
- Kellerabteil inklusive
- Optional eigener Carport Stellplatz direkt vor der Haustüre
- Wenige Minuten zum Haid Center
- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Perfekte Kombination aus Natur und Infrastruktur

Diese Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl für alle, die Ruhe, Qualität und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

(Die Kosten für Strom und Heizung werden verbrauchsabhängig gesondert verrechnet und sind nicht in den angeführten Betriebskosten enthalten.)

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 <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap