

**Neubau - 4 Zimmer Gartenwohnung - ca. 85 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche - PV Anlage - 2 Stellplätze!**



**Objektnummer: 2201/56**

**Eine Immobilie von GOVIA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 5122 Hochburg-Ach                |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 85,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 213,50 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 11,20 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,56                          |
| Gesamtmiete                   | 1.570,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.320,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.570,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 170,00 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 80,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









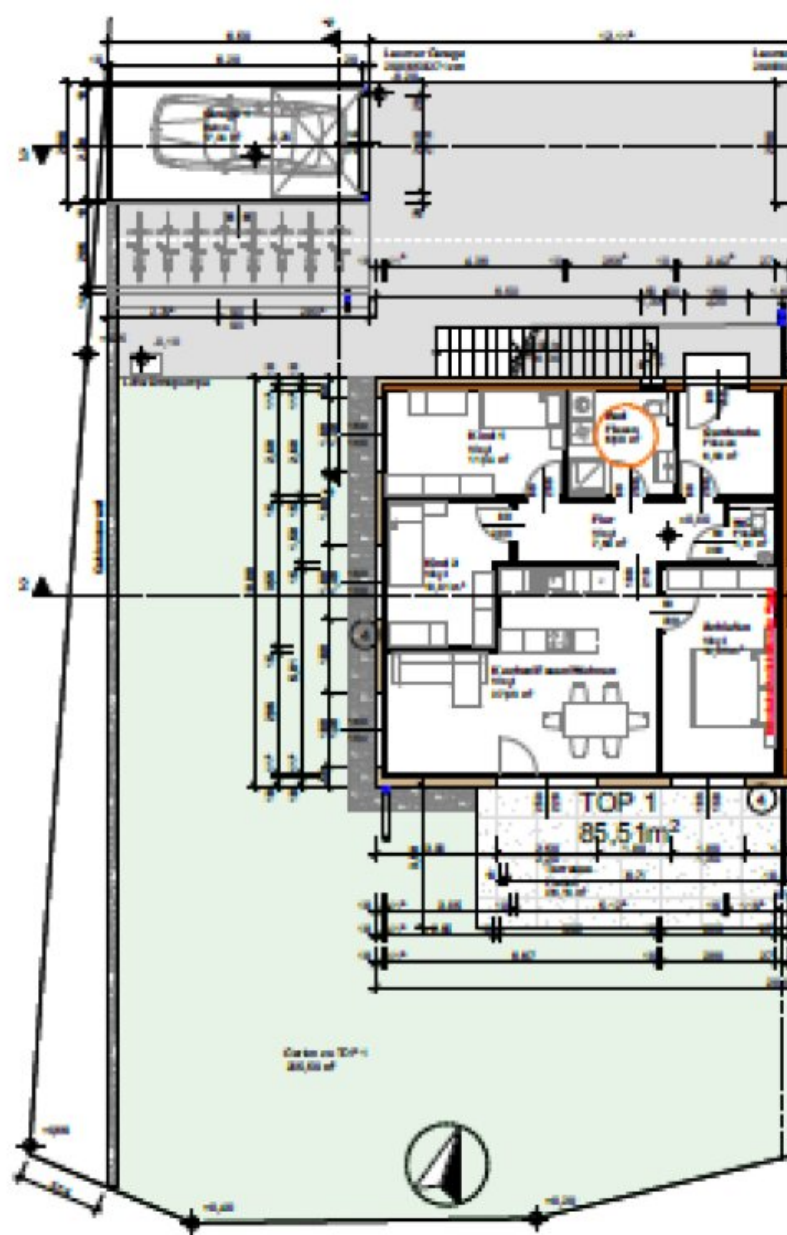












Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause entsteht hier!

Zur Vermietung: ab 1. 09. 2026

## Zur Info:

Das erste Bild zeigt eine Visualisierung, da der Rasen derzeit angelegt wird. Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, wird ein aktuelles Foto nachgereicht.

Ansonsten sind alle Arbeiten abgeschlossen. Das Objekt ist ab dem **01.09.2026** bezugsfertig.

Diese exklusive Gartenwohnung in moderner, nachhaltiger Holzbauweise vereint eine energieeffiziente Bauweise,

ökologische Materialien und ein gesundes Wohnklima mit zeitgemäßer Architektur.

## Ausstattung & Bauweise

Massive Holzbauweise mit nachhaltigen Materialien

Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung

Schallisolierte Wohnungstrennwände für mehr Privatsphäre

Eigenes Kellerabteil

## Außenbereiche

2 Stellplätze

Großzügige Eingangsfläche und Terrasse

Private Gartenfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> zur exklusiven Nutzung

## Heizung & Energie

Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung

## Innenausstattung

Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort

Hochwertige Vinylböden

Modern ausgestattetes Badezimmer mit stilvollen Sanitäranlagen

IKEA Einbauküche mit Elektrogeräten

## **Highlights**

- Nachhaltige Bauweise
- Hoher Wohnkomfort
- Energieeffiziente Technik

## **Raumaufteilung:**

- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnessbereich
- Küche
- Kellerabteil

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m  
Post <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap