Wohnen mit Donaublick – Traumhafte 80m² Wohnung mit Balkon in Niederranna



Objektnummer: 5150

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4085 Wesenufer
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	88,40 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Gesamtmiete	1.068,00 €
Kaltmiete (netto)	785,60 €
Kaltmiete	965,60 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	102,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12

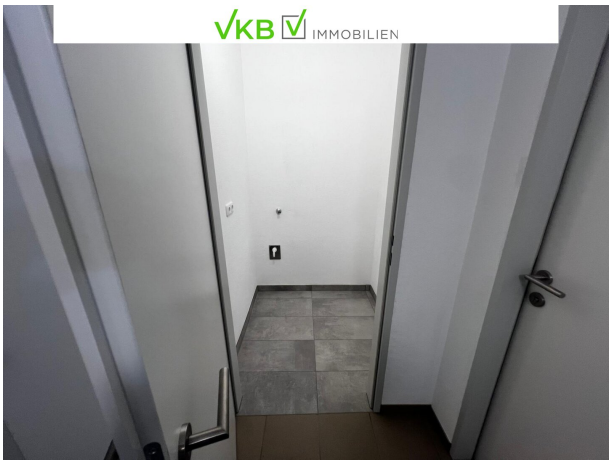




































VKB IMMOBILIEN

Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?

Jetzt anfragen!

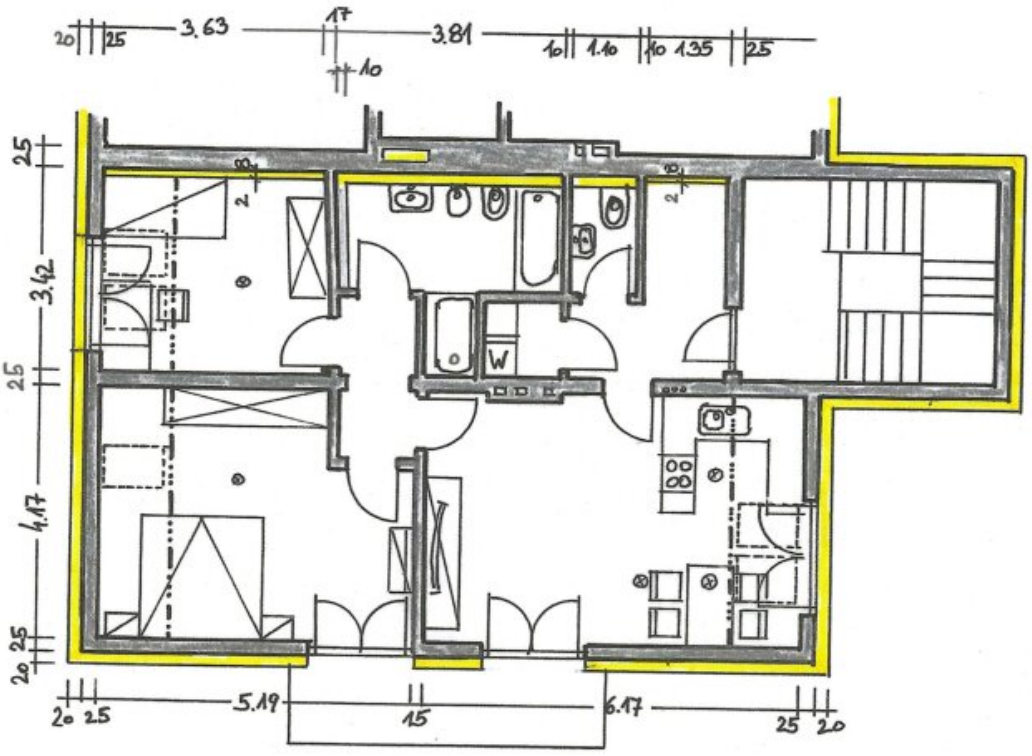


Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at

VKB IMMOBILIEN



NIEDERRANNA 25 TOP3

Dachgeschoß (2.OG) Donauseitig
Wohnfläche rd 80m²; Balkon rd 8/1m²

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Diese rund 80 m² große Mietwohnung (Top 3) liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus direkt am Ufer der Donau – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und Komfort perfekt miteinander verschmelzen. Wer den Blick auf den Fluss und die sanften Hügel des Mühlviertels zu schätzen weiß, wird sich hier auf Anhieb wohlfühlen.

Die Wohnung gliedert sich in eine offene Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Waschbecken, Bidet, WC und Badewanne/Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Sowohl die Wohnküche als auch eines der Schlafzimmer bieten einen direkten Blick auf die Donau – ein Detail, das den Alltag jeden Tag ein Stück besonderer macht.

Highlight der Wohnung ist der rund 8,4 m² große Balkon, von dem aus man nicht nur die Donau, sondern bei klarer Sicht sogar bis nach Engelhartszell blicken kann. Ideal für einen Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

Ausstattung, die überzeugt

- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- PV-Anlage vorhanden
- Glasfaserinternet und SAT-Anschluss
- Garagenparkplatz sowie Mitbenützung von Fahrradabstellraum und Naturkeller
- Möglichkeit zur Anlage eines eigenen Gemüsegartens

- Energieausweis (HWB): 38 kWh/m²/Jahr, f_GEE: 0,47

Kosten im Überblick

Miete Wohnung (inkl. USt.)

Garage (inkl. USt.)

Betriebskosten

Gesamtbelastung

Vermittlungsprovision:

- Provisionsfrei für den Mieter!

Kaution:

- 3 Bruttomonatsmieten

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der

Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1480.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

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 <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <5.500m
Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap