Großzügig wohnen am Donauufer – 106 m² mit Terrasse und seitlichem Donaublick



Objektnummer: 5149

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4085 Wesenufer
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	121,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Gesamtmiete	1.155,01 €
Kaltmiete (netto)	845,46 €
Kaltmiete	1.050,01 €
Betriebskosten:	204,55 €
USt.:	105,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz





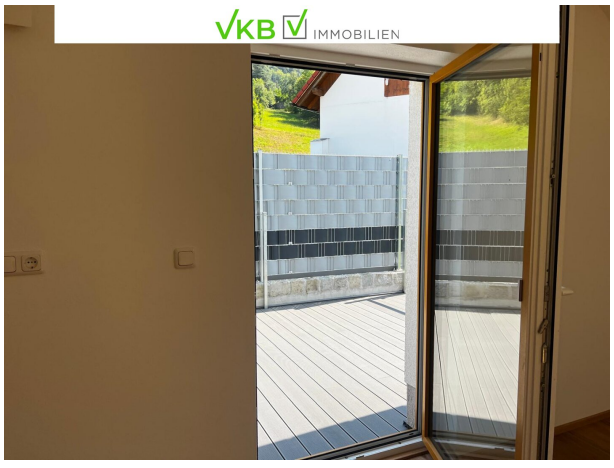


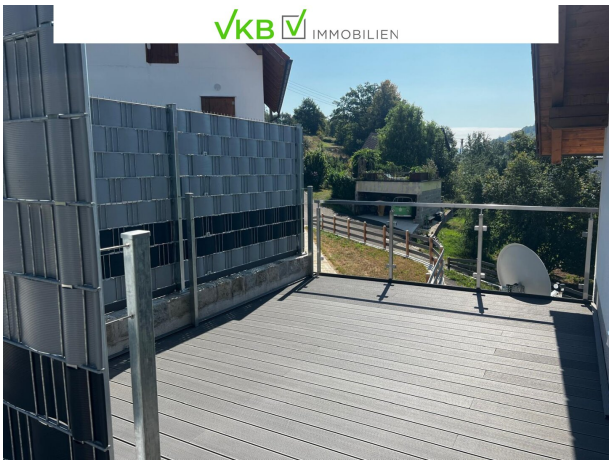




















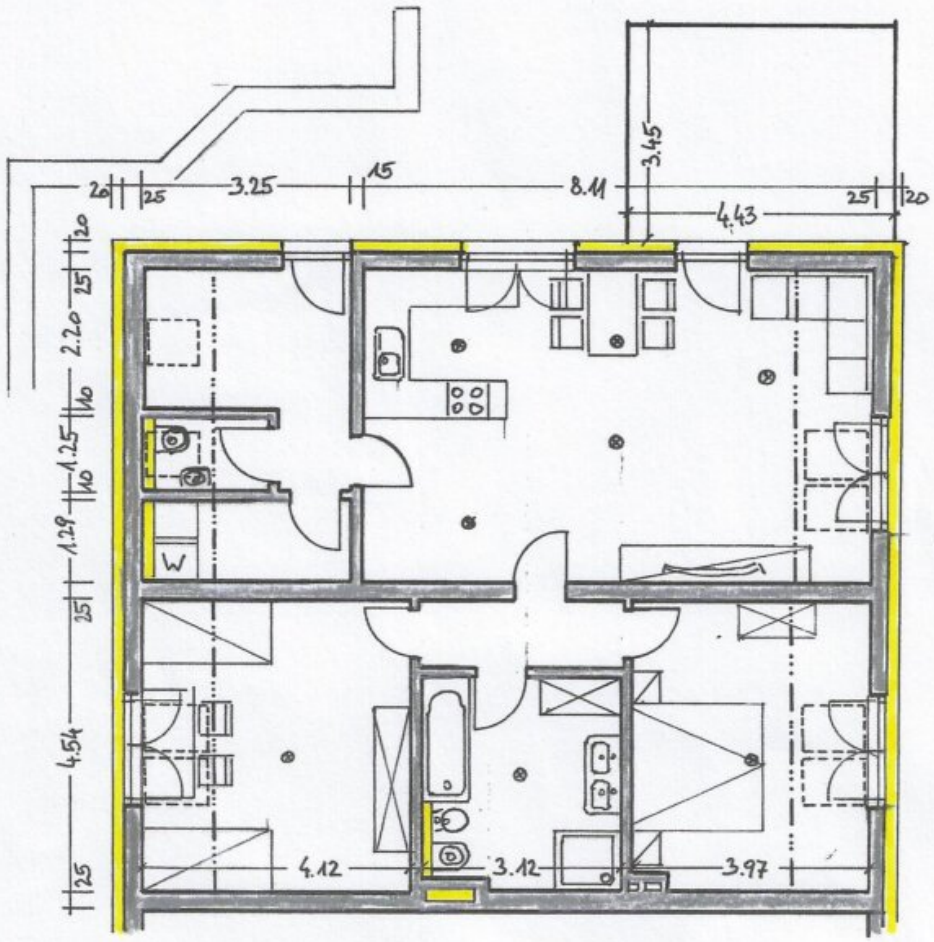







Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

VKB IMMOBILIEN



NIEDERRANNA 25 TOP 4

Dachgeschoß Nordseitig

Wohnfläche rd. 106m², Terrasse rd. 15,

seitlicher Donaublick

Objektbeschreibung

Diese rund 106 m² große Mietwohnung (Top 4) überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und ihre ruhige Lage direkt am Ufer der Donau. Wer viel Platz zum Leben sucht und dabei nicht auf Naturnähe verzichten möchte, findet hier ein Zuhause, das beides vereint.

Die Wohnung bietet eine offene Wohnküche sowie zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC, Bidet und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Sowohl die Wohnküche als auch beide Schlafzimmer profitieren von einem seitlichen Donaublick – ein Wohngefühl, das man sich sonst nur schwer schaffen kann.

Ein besonderes Extra ist die rund 15 m² große Terrasse, die ebenfalls einen seitlichen Blick auf die Donau bietet – der ideale Rückzugsort für gemütliche Sommerabende oder das Frühstück im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch einen Garagenparkplatz sowie die Mitbenützung von Naturkeller und Fahrradabstellraum.

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, fGEE: 0,47

Kosten im Überblick

Miete Wohnung (inkl. USt.)

Garage (inkl. USt.)

Aconto 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