

**Unbefristet gemütlich wohnen in Altenleutgeben und den  
Komfort von Loggia und eigenem Stellplatz genießen!**



**Objektnummer: 2142/22633**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3033 Altlangbach                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 65,49 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 72,02 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | D 54,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 710,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 710,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 710,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Yeliz Lav**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

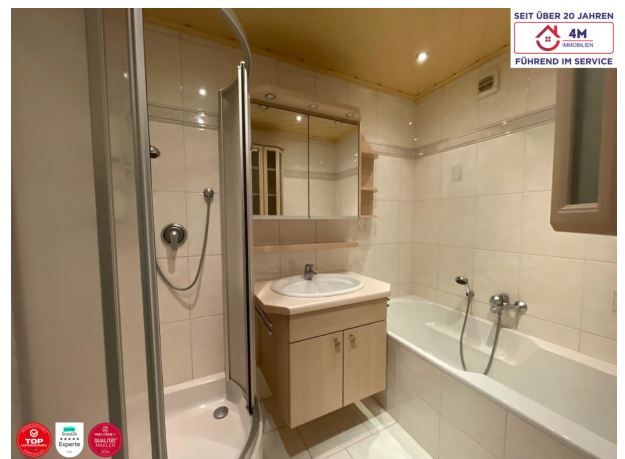
T +436607488817

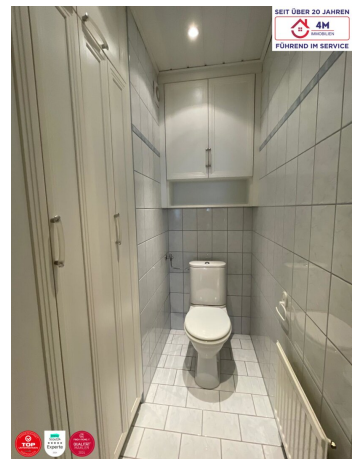
H +436607488817

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE





## Objektbeschreibung

### Unbefristet gemütlich wohnen in Altlenzbach

Zur Vermietung steht eine gepflegte und großzügig geschnittene **2-Zimmer-Wohnung in 3033 Altlenzbach**. Die Wohnung verfügt über ca. **65,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und befindet sich im **Hochparterre**.

Ein besonderes Plus ist die ca. **6,57 m<sup>2</sup> große, überdachte Loggia** mit östlicher Ausrichtung.

Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz für entspannte Stunden. Gemeinsam mit der Loggia ergibt sich eine Nutzfläche von rund **72,06 m<sup>2</sup>**. Ein **eigener Autoabstellplatz** gehört ebenfalls zur Wohnung.

### Die Wohnung:

Die Raumaufteilung ist angenehm und alltagstauglich gestaltet. Vom Vorraum aus sind die einzelnen Bereiche der Wohnung gut erreichbar.

Herzstück der Wohnung ist das **großzügige Wohn- und Esszimmer**, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Esstisch bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Loggia.

Das Schlafzimmer ist separat angeordnet und bietet genügend Raum für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel.

Die Küche befindet sich in einem eigenen Raum und ist bereits mit einer **Einbauküche** ausgestattet. Dadurch bleibt der Kochbereich angenehm vom Wohn- und Essbereich getrennt.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet. Besonders praktisch ist das **separat angeordnete WC**. Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum.

Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Kellerabteil bzw. weitere Abstellmöglichkeiten sowie einen Fahrradraum.

**Miete: 710,-- inkl BK und Ust, . Strom, Heizung, Warm- u. Kaltwasser**

**Kaution: 2.130,00 €**

## **Ausstattung und Eckdaten**

- **ca. 65,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 72,06 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **ca. 6,57 m<sup>2</sup> Loggia**
- **2 Zimmer**
- **Hochparterre**
- überdachte, ostseitig ausgerichtete Loggia
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- eigener Abstellraum
- Kellerabteil

- Fahrradraum
- **1 eigener Autoabstellplatz**
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Öl-Etagenheizung
- Kabel-/Satelliten-TV
- Massiv-/Ziegelbauweise
- teilweise möbliert
- modernisierter Zustand
- Bezug nach Vereinbarung
- **unbefristete Vermietung**

## Energiekennzahlen

Laut vorliegendem Energieausweis:

**HWB:** 56,4 kWh/m²a – Klasse C

**fGEE:** 0,95 – Klasse B

## Mietkonditionen

**Mietdauer:** unbefristet

**Bezug:** nach Vereinbarung

**Monatliche Miete:** € \_\_\_\_\_

**Betriebskosten:** € \_\_\_\_\_

**Gesamtmiete:** € \_\_\_\_\_

**Kaution:** € \_\_\_\_\_

**Autoabstellplatz:** \_\_\_\_\_

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 <1.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap