

**ZU VERMIETEN - Familientraum in Hofkirchen/Trk. -
Erstbezug, Doppelhaus mit Swimmingpool**



Außenvisualisierung

Objektnummer: 1689/3145860
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4492 Hofkirchen im Traunkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Nutzfläche:	147,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	240,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Gesamtmiete	1.825,00 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.670,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	155,00 €
Provisionsangabe:	

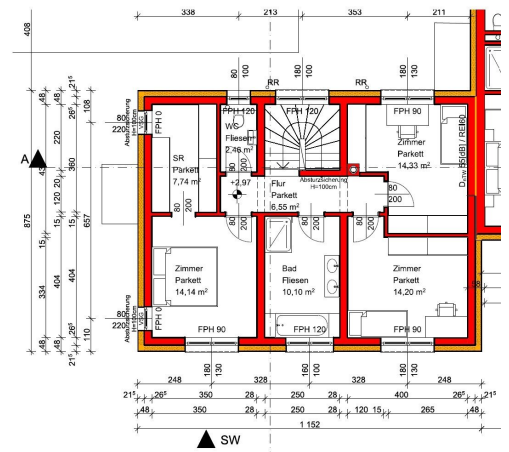
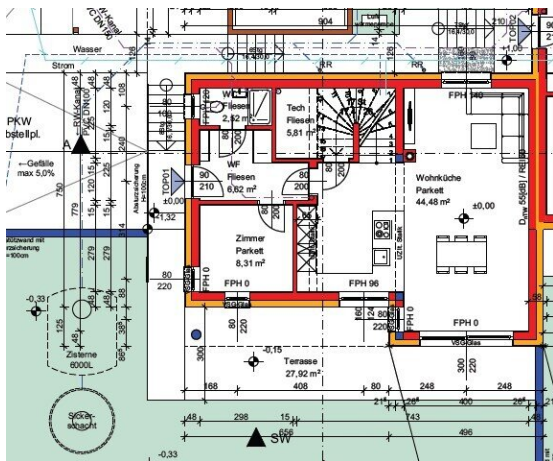
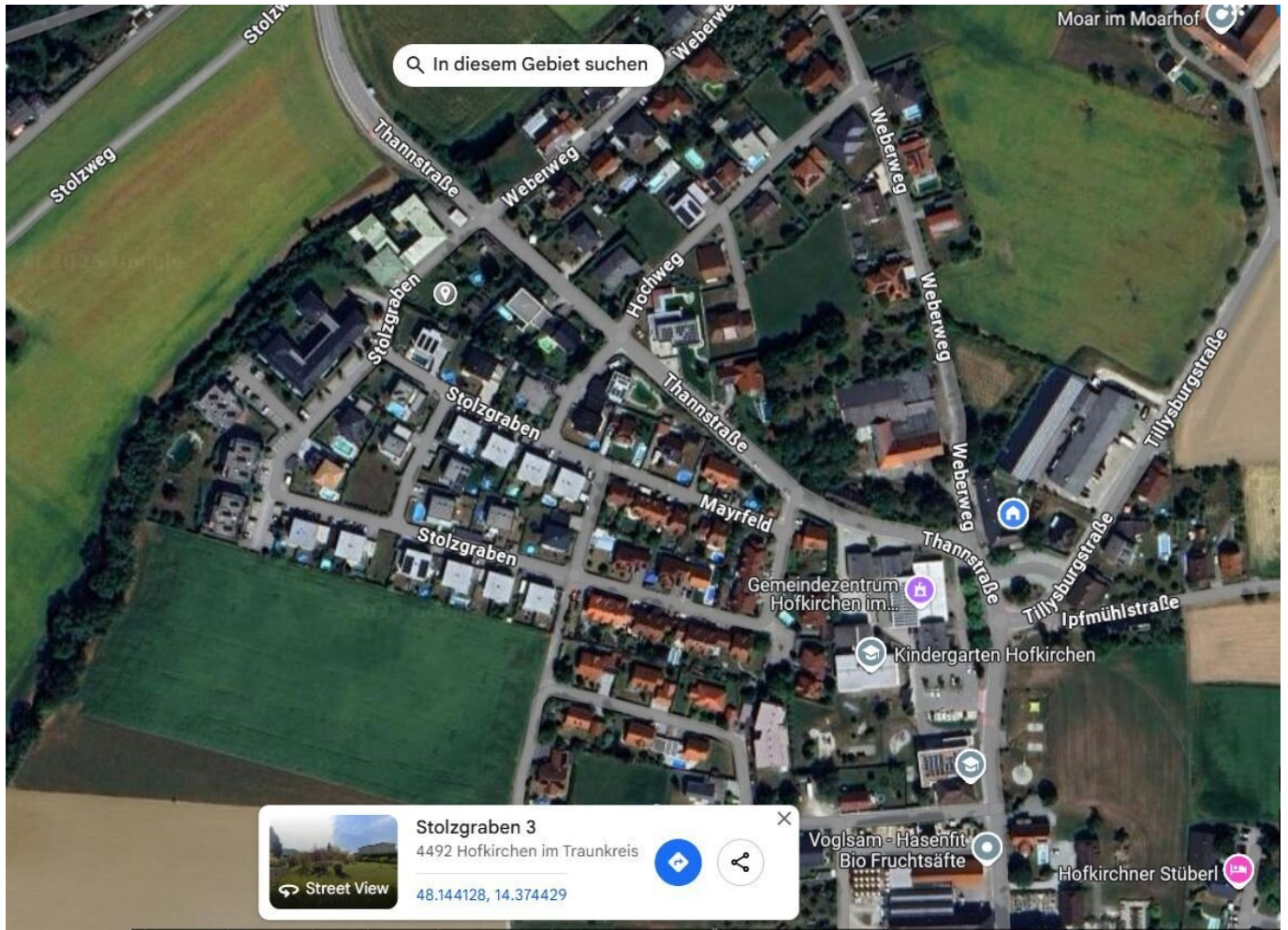
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

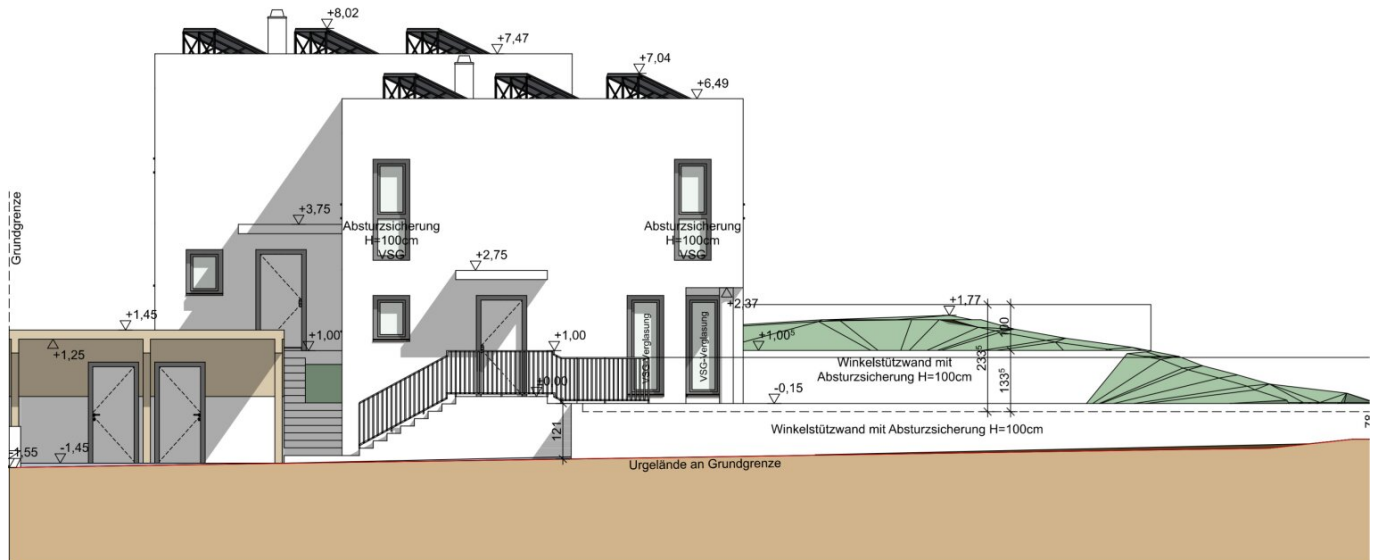






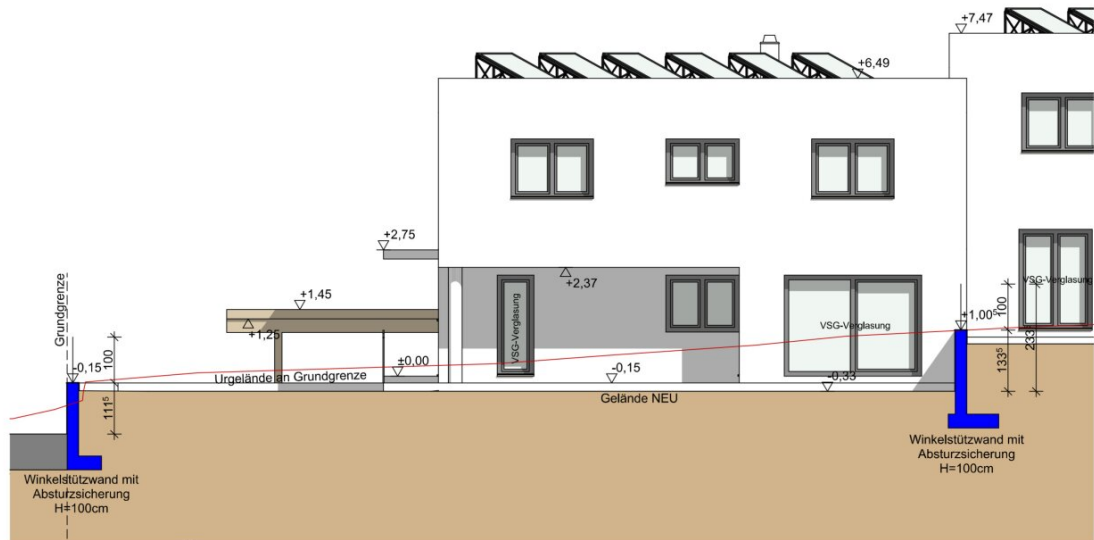


ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDWEST

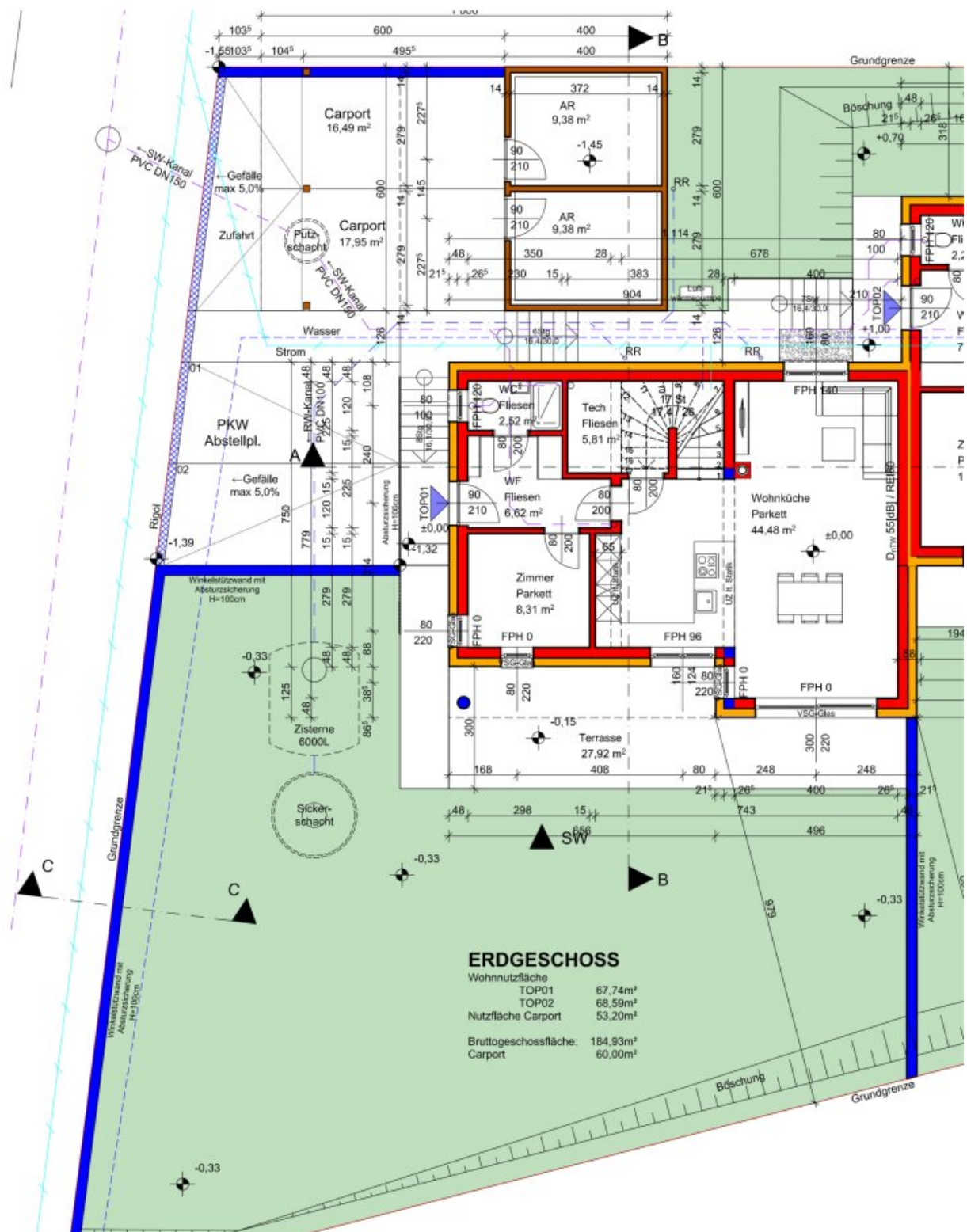


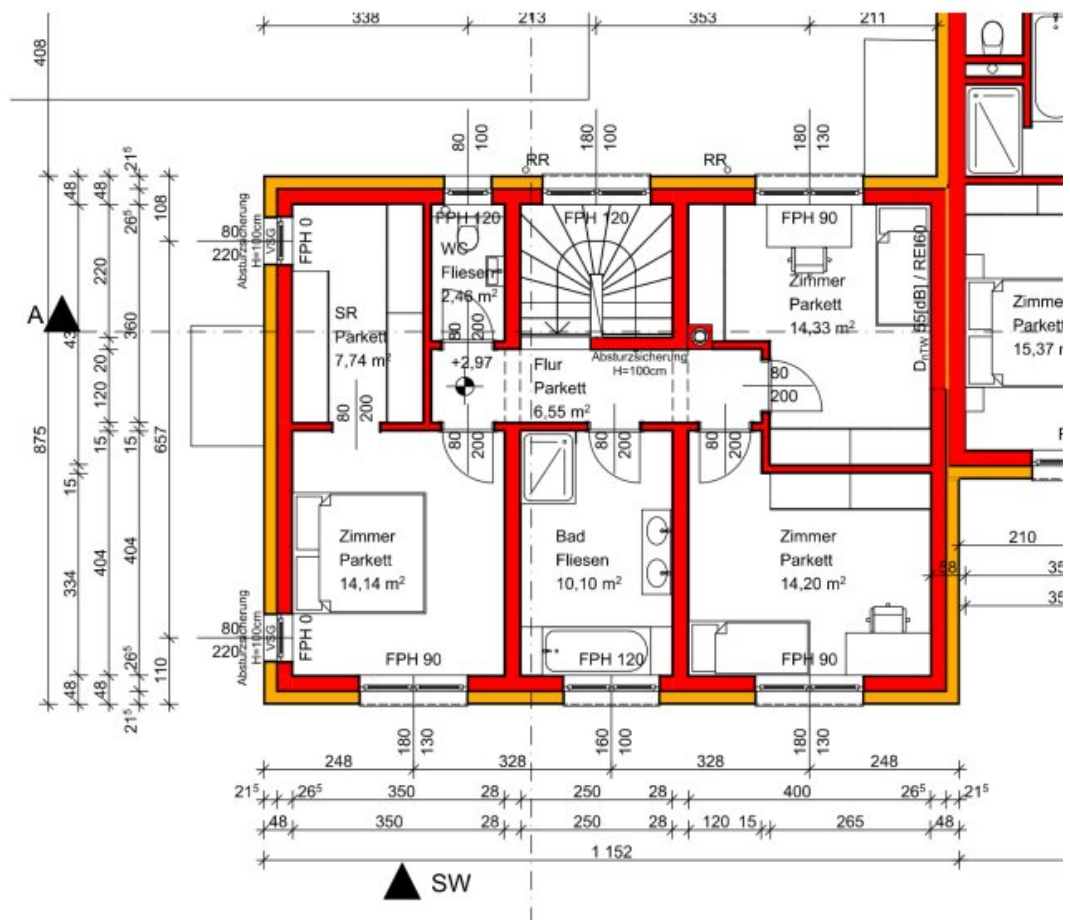


ANSICHT SÜDWEST



PERSPEKTIVE





Objektbeschreibung

Wir errichten ein **exklusiv ausgestattetes Doppelhaus mit Einfamilienhaus Charakter** in traumhafter, zentrumsnaher Lage in **Hofkirchen - Erstbezug nach Fertigstellung!**

Das Grundstück liegt im Stolzgraben 3, in einer sehr begehrten, familienfreundlichen und dennoch ruhigen Siedlung.

Bei der Planung wurde viel Wert auf ein maximum an Privatsphäre, zeitgemäßer Architektur und modernen Wohnkomfort durch eine versetzte Bauweise gelegt.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 138 m²** bietet dieses Haus ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Es erstreckt sich über 5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Im **EG** gelangen Sie von allen Wohnräumen direkt auf die **Terrasse** und in den südwestlich ausgerichteten **Garten**.

Das Haus wird **hochwertig bezugsfertig** ausgestattet mit

- **einer exklusiven Dan-Küche mit Kochinsel, inkl. Geräten** (AEG Geschirrspüler vollintegriert, Induktionsherd mit Dunstabzug-Kombi, Multifunktionsbackofen mit Dampf, Liebherr Kühl- Gefrierkombination).
- **Großformat Fliesen und Parkettböden** in den Zimmern
- Badezimmer mit **Wanne, Doppelwaschtisch und Walk-in Dusche** im Obergeschoß mit viel Tageslicht
- separates WC im OG
- Toilette mit Handwaschbecken und Dusche im EG
- Technik- und HW Raum mit Waschmaschinenanschluss
- **elektrische Beschattung** (Raffstore und Rollläden)

Als **besonderes Highlight** haben wir entschieden, ein **Swimmingpool** ca. 5m x 3m direkt im Anschluss an die Terrasse einzubauen.

Zum Haus gehören ein **Carport** mit dahinter angebautem **Abstellraum** mit ca. 9,4 m² und ein weiterer **PKW- Abstellplatz**.

Eine Vermietung ist voraussichtlich **ab Jänner / Februar 2027** möglich, Mietdauer bis 10 Jahre.

monatliche Kosten:

Miete inkl. 10% Mwst.: € 1.705,-

Vorschreibung Akonto BK (Müll, Kanal, Wasser): € 120,-

exklusive Strom

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme, Besichtigungen sind ab Oktober gerne möglich.

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 <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <8.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap