

Topgepflegte Singlewohnung in zentraler Lage in Eichgraben



Objektnummer: 1858/10340

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,00 m ²
Lagerfläche:	2,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	462,60 €
Kaltmiete	566,85 €
Betriebskosten:	104,25 €
Heizkosten:	60,60 €
USt.:	22,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

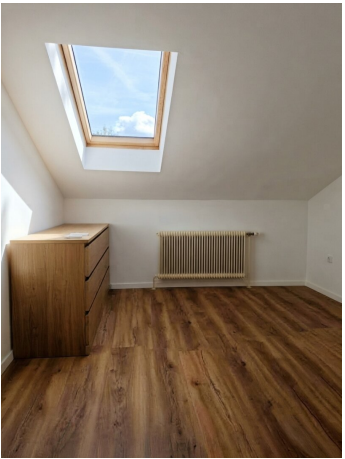
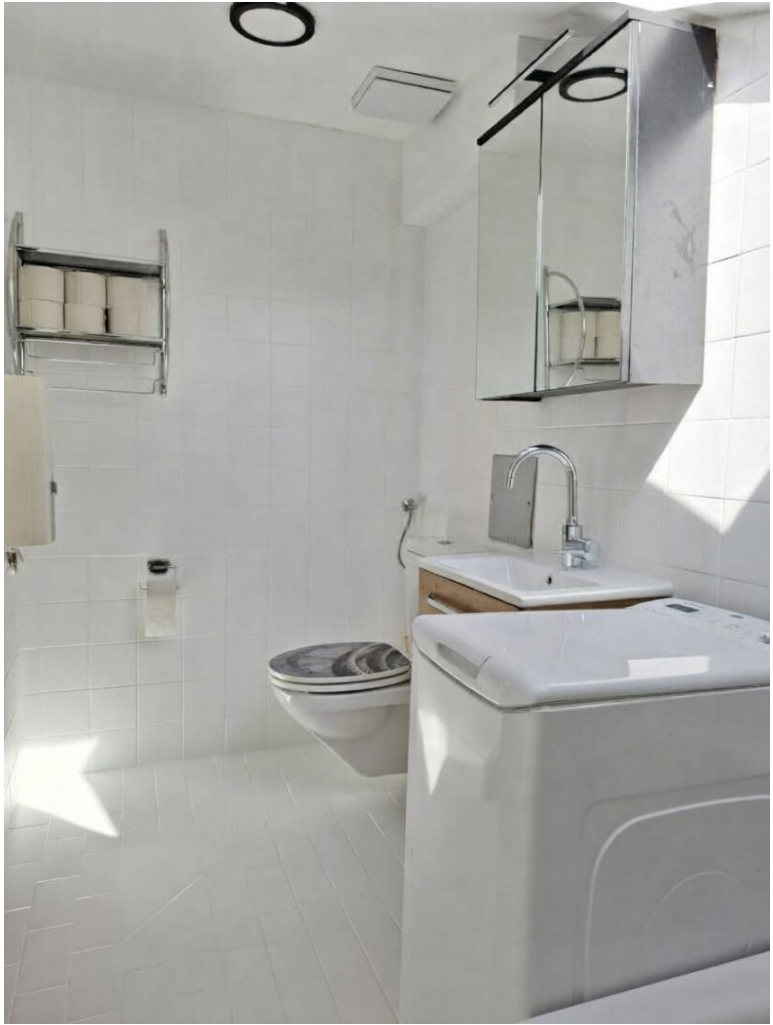
Ihr Ansprechpartner



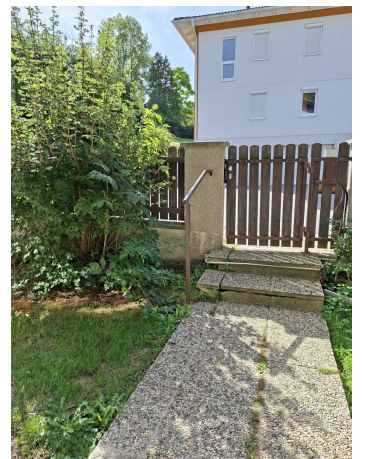
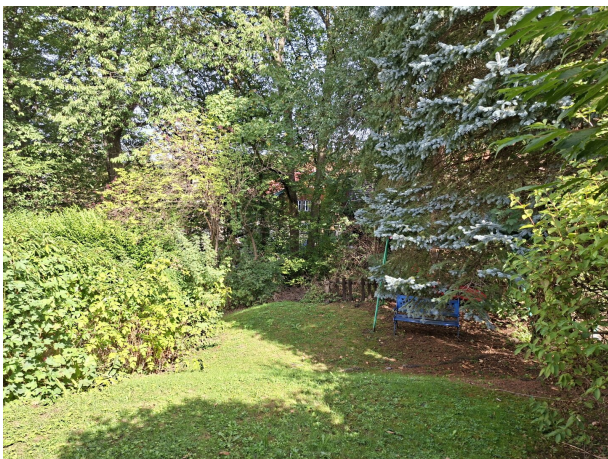
Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung

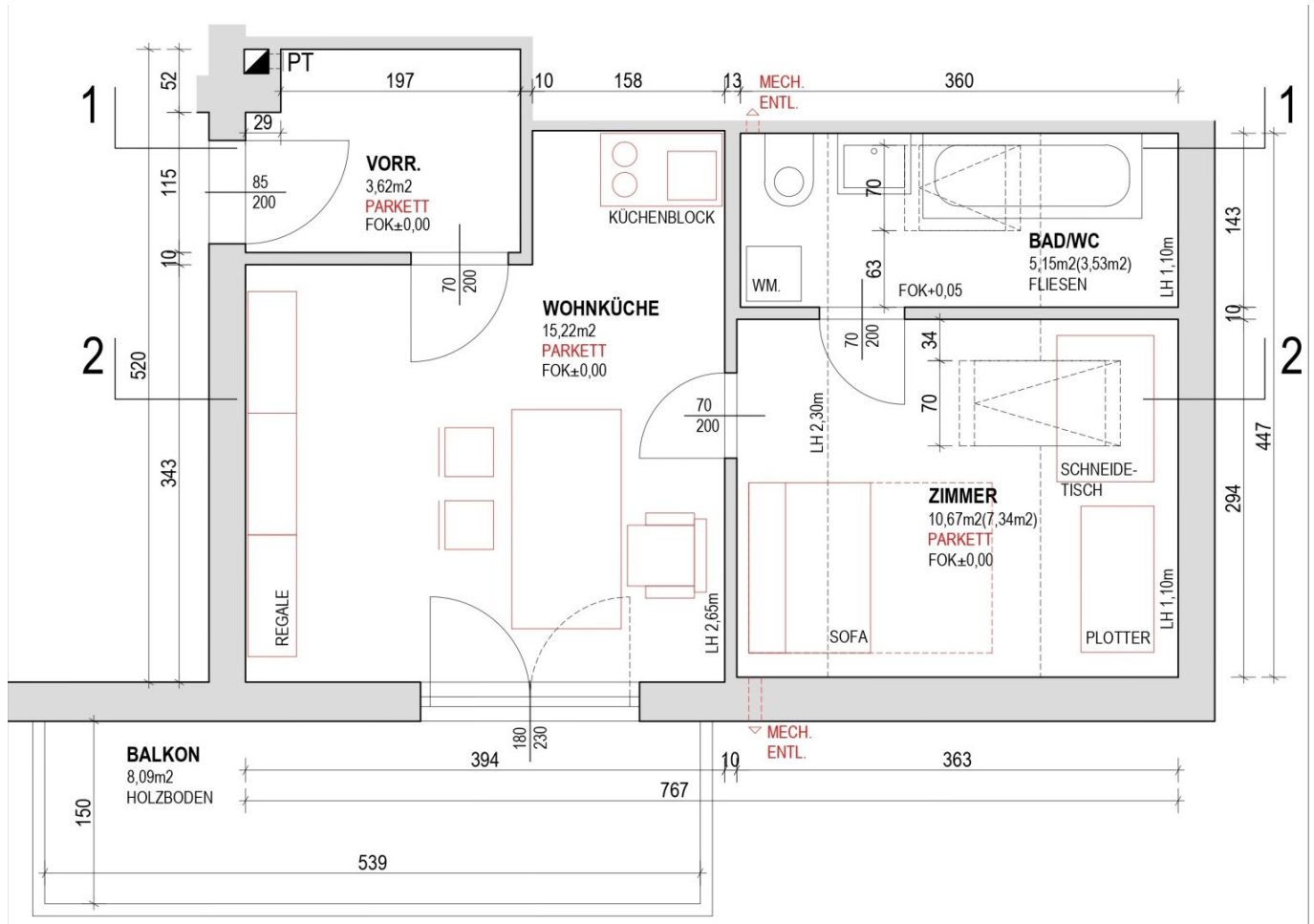












Objektbeschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit südlich ausgerichtetem Balkon in zentraler Lage von Eichgraben

Diese gepflegte und frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Eichgraben. Sie eignet sich ideal für eine alleinstehende Person oder ein Paar, das Wert auf ein gemütliches Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre und guter Verkehrsanbindung legt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Sie wurde frisch ausgemalt und steht derzeit leer, sodass die neuen Bewohner ihre persönlichen Wohnideen und Wünsche ganz nach eigenen Vorstellungen verwirklichen können.

Wohnbereich & Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen freundlichen Wohn-Küchenbereich mit einer neuwertigen Küchenzeile sowie ein separates Schlafzimmer.

Die Küche ist mit Mikrowelle, Spüle, Kühlschrank und Herd ausgestattet und bietet damit alles Wesentliche für den täglichen Gebrauch.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Waschmaschine ausgestattet.

Der helle Laminatboden sorgt für eine freundliche und moderne Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der geräumige, südlich ausgerichtete Balkon mit schönem Holzbelag, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und angenehme Sonnenstunden bietet.

Die Fenster im Badezimmer und Schlafzimmer verfügen über elektrische Velux-Rollos.

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Eichgraben. Der Bahnhof Eichgraben ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet eine praktische Anbindung für Pendler und alle, die auch ohne Auto mobil sein möchten.

Zusätzlicher Stauraum

Zur Wohnung gehört ein Dachbodenabteil auf derselben Etage, das mitvermietet wird und zusätzlichen, praktischen Stauraum bietet – ideal beispielsweise für Koffer, Sportausrüstung, saisonale Gegenstände oder sonstige persönliche Gegenstände.

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus auf der Straße und stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Auch der Garten darf mitbenutzt werden und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Heizung

Vor rund zwei Jahren wurde eine zentrale Pelletsheizung eingebaut. Damit verfügt das Haus über eine moderne und zeitgemäße Heizlösung.

Unterlagen

Der Energieausweis sowie der E-Befund liegen bereits vor und können bei Interesse gerne eingesehen werden.

Mietdauer & Haustiere

Die Wohnung wird vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist bei gegenseitigem Einvernehmen möglich.

Die Haltung von Katzen und Kleintieren ist gestattet. Die Haltung eines Hundes kann individuell vereinbart werden.

Eckdaten

- 2 Zimmer
- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1984
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in Eichgraben
- Bahnhof Eichgraben in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Ideal für Singles oder ein Paar
- Sehr guter und gepflegter Zustand

- Heller Laminatboden
- Neuwertige Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Südlich ausgerichteter, geräumiger Balkon mit Holzbelag
- Elektrische Velux-Rollos im Bad und Schlafzimmer
- Kleines Dachbodenabteil auf derselben Etage inklusive
- Parkplätze vor dem Haus
- Gartennutzung möglich
- Zentrale Pelletsheizung
- Katzen und Kleintiere erlaubt
- Hundehaltung nach individueller Vereinbarung
- Befristete Vermietung auf 3 Jahre, Verlängerung möglich

Eine gemütliche Wohnung für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Lage, einer praktischen öffentlichen Verkehrsanbindung und angenehmem Wohnkomfort verbinden möchten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap