Moderne 2-Zi-Terrassenwohnung in Ohlsdorf mit Garage, Terrasse & Fußbodenheizung!



Objektnummer: 1942/106

Eine Immobilie von Neubau Invest und Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.058,56 €
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	951,48 €
Betriebskosten:	162,12 €
USt.:	107,08 €

Provisionsangabe:

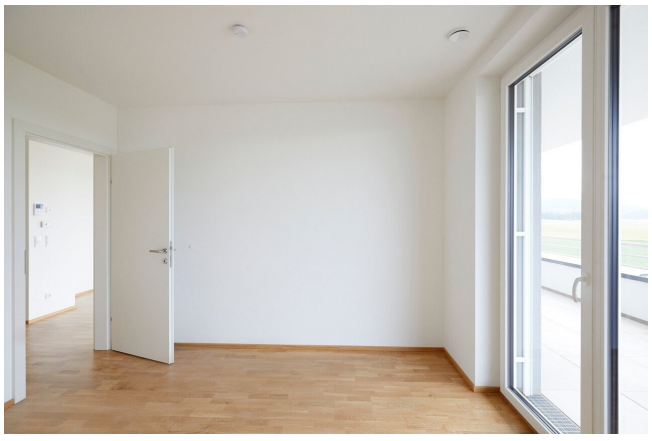
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Neubau Invest & Management GmbH

Neubau Invest und Management GmbH





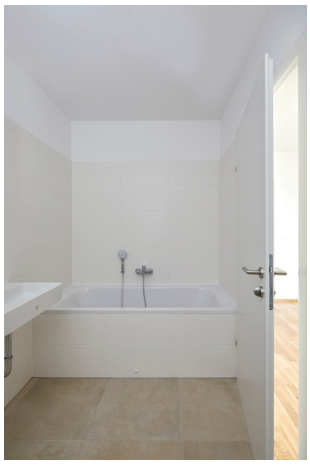










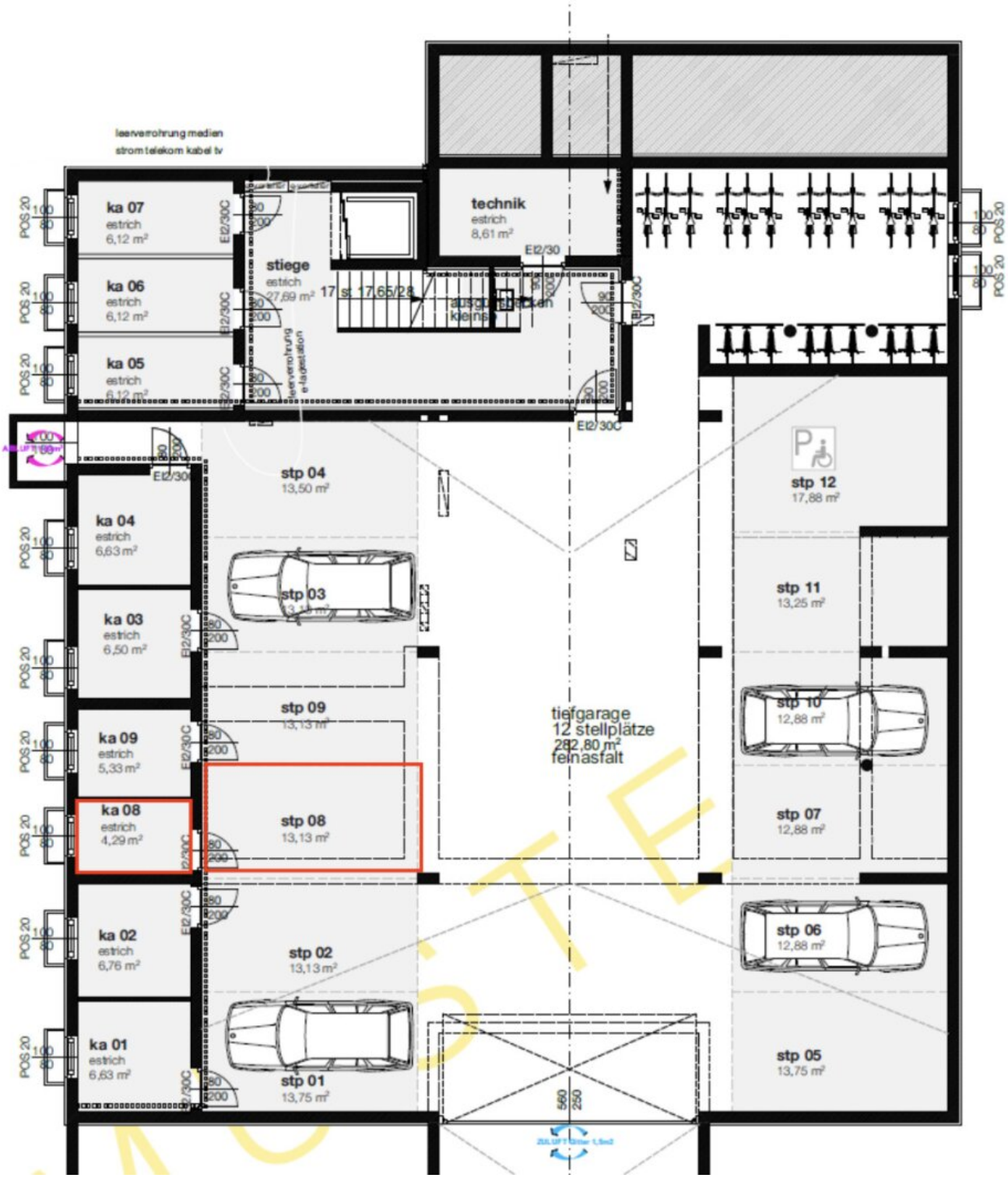









TOP 8 50,49m2
Eb+30
flur
parkett
3,55 m²
wc
ker.fl.
2,47 m²
80
200
bad
ker.fl.
6,31 m²
80
200
du
90/120
ht
wm
tr
schlafen
parkett
12,25 m²
80
200
wohnen
parkett
25,91 m²
wohnen
parkett
26,28 m²
beton pl.
POS 13
POS 11
325
256
POS 09
180
256
POS 13
terrasse
beton pl.
25,82 m²
370
256
POS 10
terrasse
beton pl.
2,94 m²


leerverrohrung medien
strom telekom kabel tv
ka 07
estrich
6,12 m²
ka 06
estrich
6,12 m²
ka 05
estrich
6,12 m²
stiege
estich
27,69 m²
17 st 17,65/28
technik
estrich
8,61 m²
EI2/30
EI2/30C
POS 20
stp 04
13,50 m²
stp 03
stp 09
13,13 m²
stp 08
13,13 m²
stp 02
13,13 m²
stp 01
13,75 m²
ka 04
estrich
6,63 m²
ka 03
estrich
6,50 m²
ka 09
estrich
5,33 m²
ka 08
estrich
4,29 m²
ka 02
estrich
6,76 m²
ka 01
estrich
6,63 m²
tiefgarage
12 stellplätze
282,80 m²
feinasfalt
stp 12
17,88 m²
stp 11
13,25 m²
stp 10
12,88 m²
stp 07
12,88 m²
stp 06
12,88 m²
stp 05
13,75 m²

Objektbeschreibung

In der **Dr.-Langer-Straße 18 in Ohlsdorf** erwartet Sie eine moderne Wohnung, die hochwertige Ausstattung mit naturnahem Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Das 2023 fertiggestellte Projekt überzeugt durch seine klare Architektur, eine barrierefreie Erschließung mit Lift sowie eine energieeffiziente Bauweise. Die ruhige Lage am Ortsrand mit unverbaubarem **Blick über Wiesen und Felder** schafft eine Wohnqualität, die man vom ersten Moment an spürt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. **28m² große Terrasse** mit **traumhaftem Weitblick ins Grüne**. Hier genießen Sie entspannte Sonnenstunden, laue Sommerabende und einen freien Blick bis zur **umliegenden Berglandschaft** – ein privater Rückzugsort mit Panorama-Charakter.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die hochwertige Ausführung ins Auge. Edler Eichenparkett zieht sich durch die Wohn- und Schlafräume und verleiht den Räumen eine warme, natürliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Offenheit.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und stilvoll zugleich. **Großformatige Feinsteinzeugfliesen**, eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche mit Edelstahlablaufrinne sowie **hochwertige Markenarmaturen** schaffen ein komfortables Wohlfühlambiente. Ein elektrischer Handtuchheizkörper ergänzt die Ausstattung funktional und elegant.

Die Beheizung erfolgt über eine komfortable **Fußbodenheizung**, gespeist durch die Nahwärme Ohlsdorf. Eine kontrollierte **Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima. Raffstores und Stoffmarkisen bieten optimalen **Sonnen- und Sichtschutz.**

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie eine moderne Videosprechanlage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Anleger, die Wert auf hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und eine ruhige Lage mit beeindruckendem Ausblick legen.

WEITERE HINWEISE:

Mit dieser Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz um eine Miete von **100€ +20% USt** und dessen Betriebskosten angemietet werden. Diese Kosten sind bereits in der Gesamtbelastung

enthalten.

Die **Firma VERMAX** verrechnet die **Heizkosten in Höhe von 104,89€ direkt** an den Mieter. Die monetäre Gesamtbelastung des Mieters beträgt somit **1.148,55€** pro Monat.

Die **Kaution** ist in **bar** oder mittels **Bankgarantie** zu leisten.

Bei der Firma Neubau Invest und Management GmbH handelt es sich um kein Maklerunternehmen. Sie ist Eigentümerin und direkte Vermieterin; daher gibt es **KEINE PROVISIONSGEBÜHR.**

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 <3.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap