

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,29 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * 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

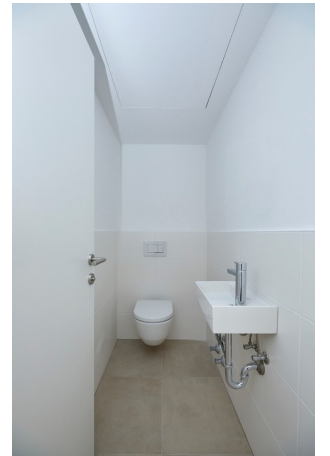


Neubau Invest & Management GmbH

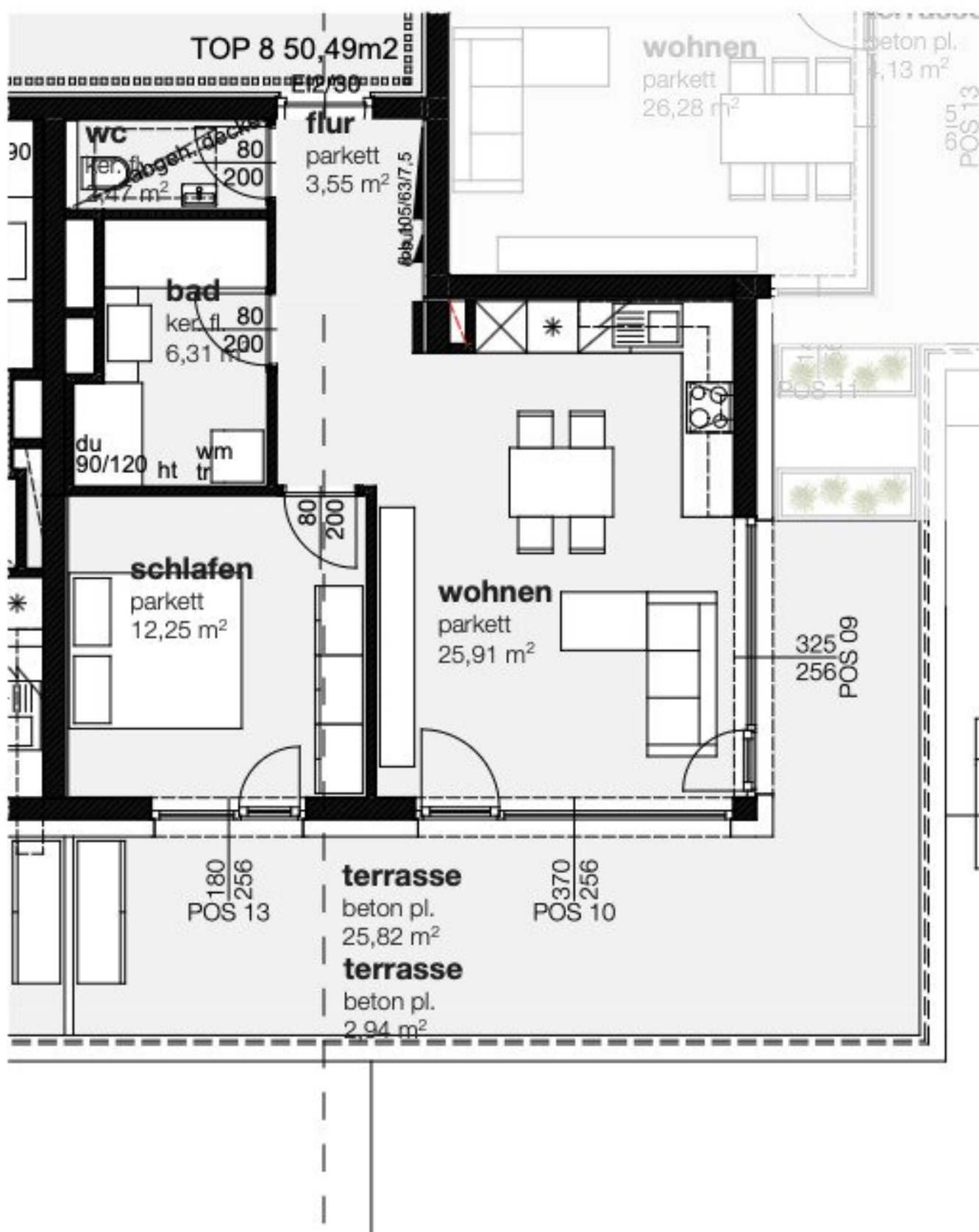
Neubau Invest und Management GmbH

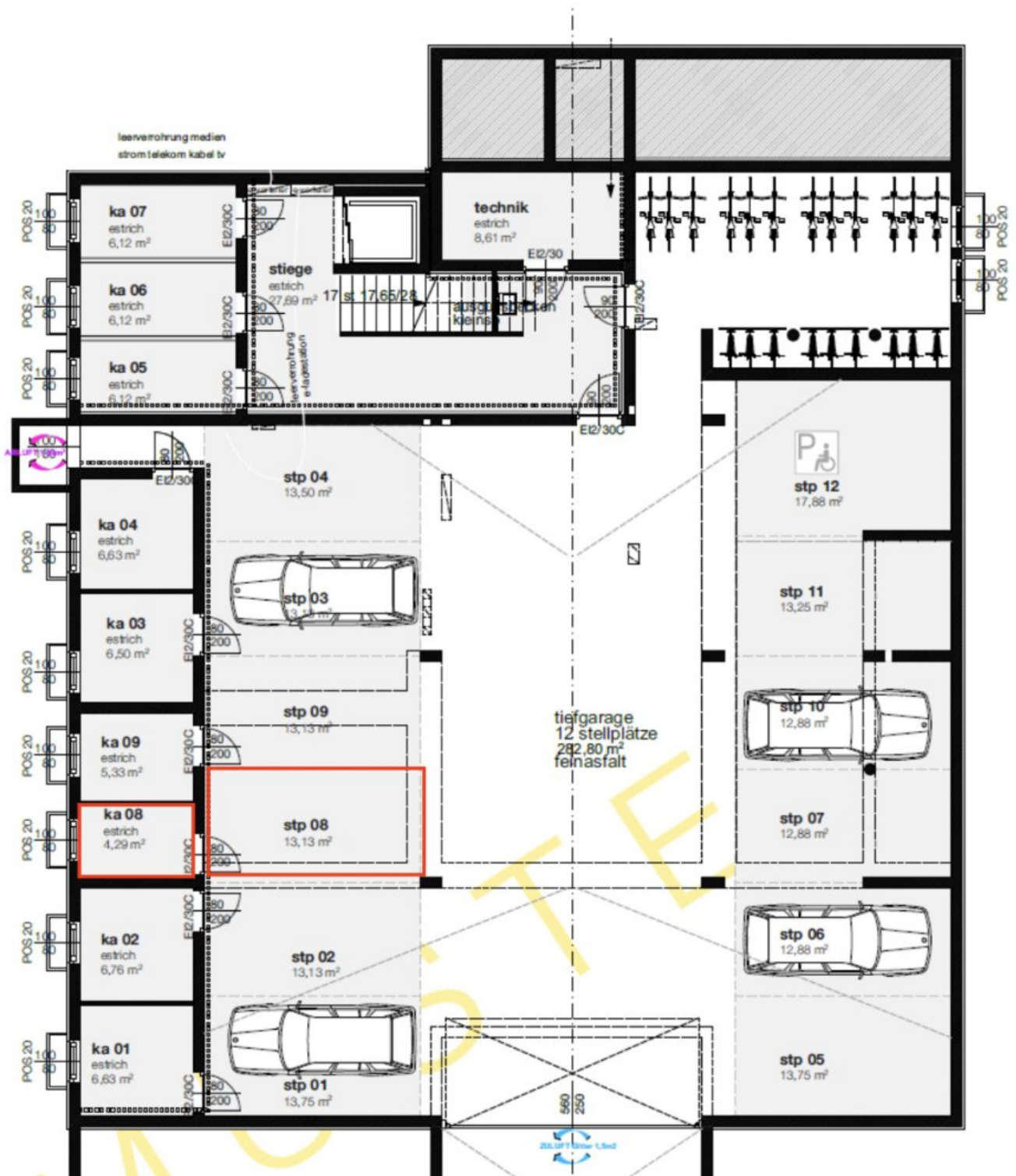












Objektbeschreibung

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