

## **Gepflegtes Wohnhaus in Fuschl am See - Nahe Red Bull HQ**



Haus

**Objektnummer: 7230/747**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Wolfgangseestraße            |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 5330 Fuschl am See           |
| Baujahr:                      | 1964                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Wohnfläche:                   | 155,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4,50                         |
| Bäder:                        | 4                            |
| WC:                           | 5                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 106,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,28                |
| Gesamtmiete                   | 1.790,00 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 1.509,09 €                   |
| Kaltmiete                     | 1.639,09 €                   |
| Betriebskosten:               | 130,00 €                     |
| USt.:                         | 150,91 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Penninger**

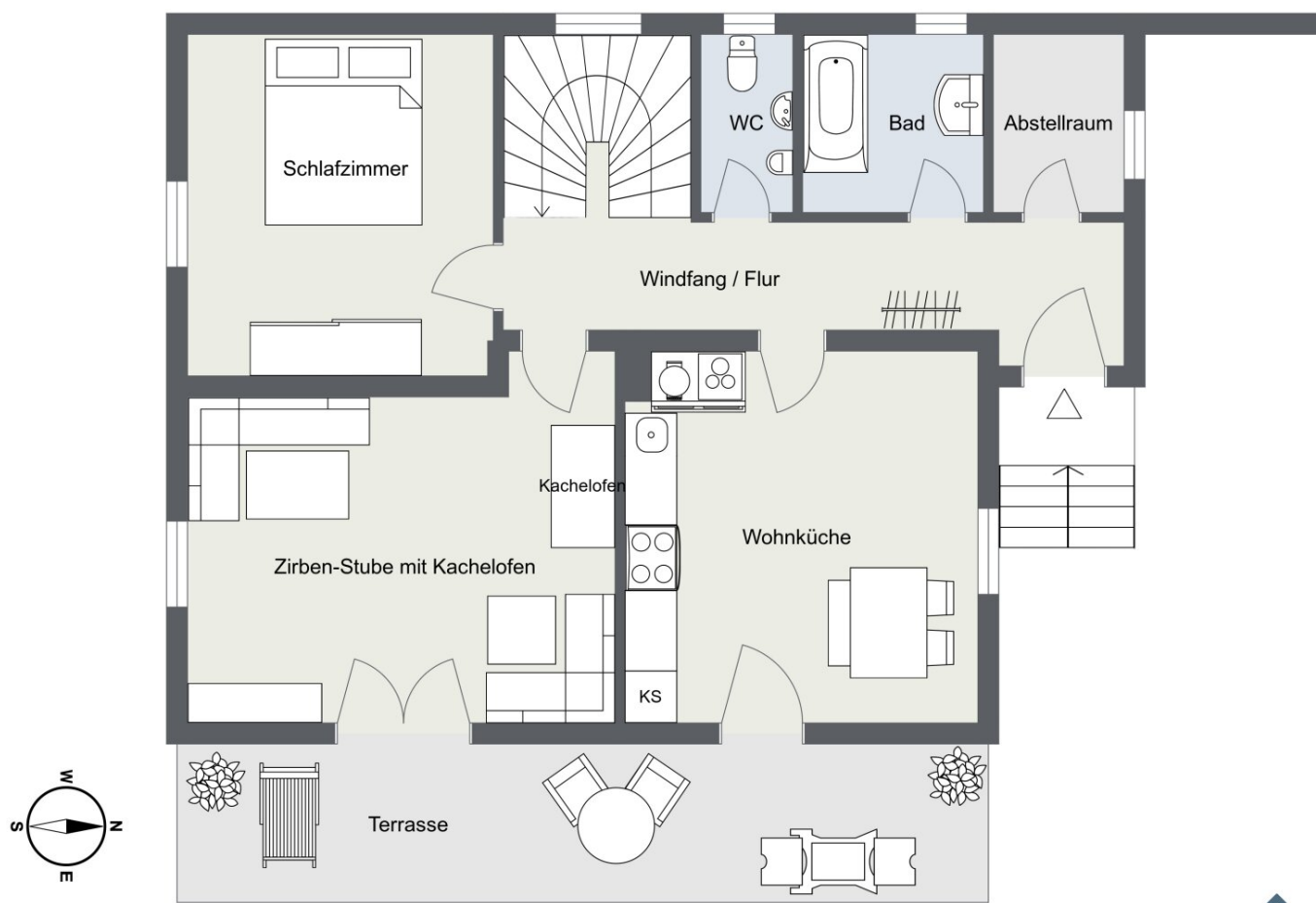


Mitglied des  
immobilienring.at

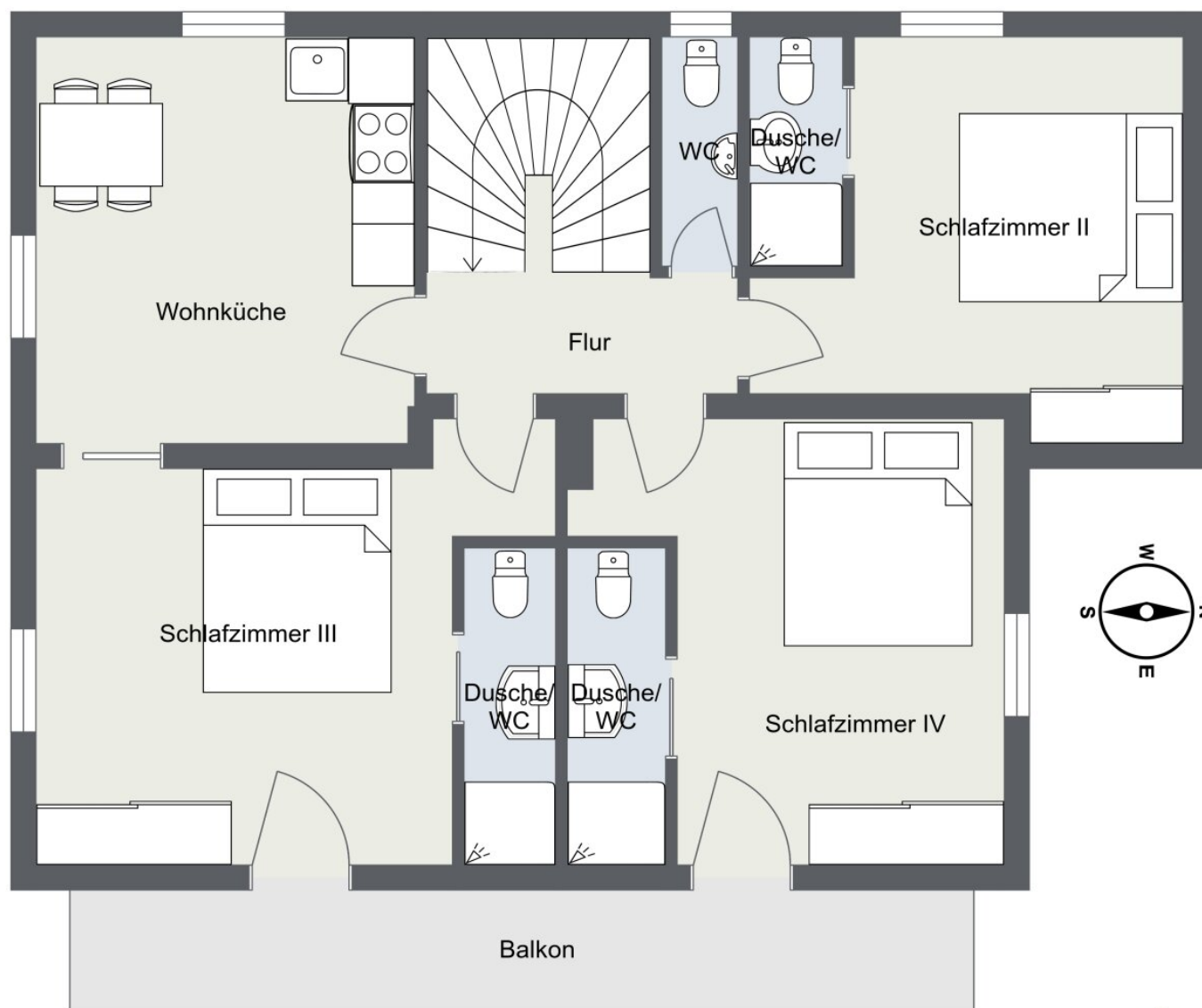




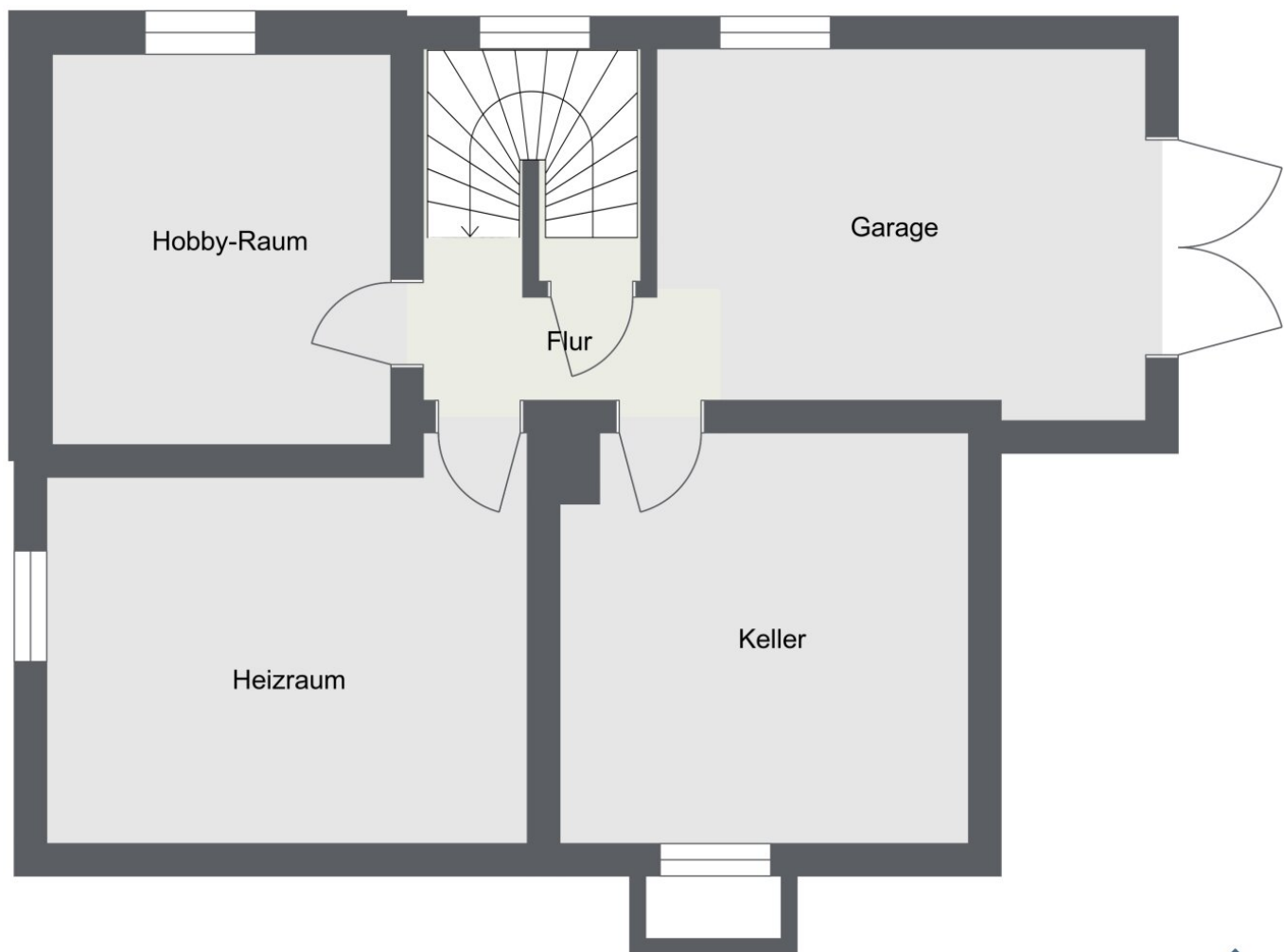




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGECHOSS



## Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers vermieten wir ab sofort ein **gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse, Garten und Balkon in Fuschl am See, nahe Red Bull HQ Fuschl (Wolfgangseestraße).**

Das Wohnhaus befindet sich, umgeben von Grün und in Nachbarschaft zu nur wenigen Einfamilienhäusern, **an der Wolfgangsee Bundesstraße**. Neben der Natur-Lage bietet das Wohnhaus mit den zwei **eingerrichteten Wohnküchen in Erd- sowie Obergeschoß**, der **Zirben-Stube** mit dem **gemütlichen Kachelofen** und den **insgesamt 4 Schlafzimmern**, 3 im Obergeschoß davon mit Dusche / WC en suite, auch viel Platz für das Leben mit Familie, etc. Besonders der Garten und die **schöne, großzügige Terrasse** runden das Angebot ab.

Raumaufteilung:

EG: Windfang, Diele, Abstellraum, WC separat, Bad (mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss), Wohnküche mit Küchenzeile (eingerrichtet) mit Terrassenausgang, Zirben-Stube mit Terrassenausgang, Schlafzimmer;

OG: Diele, WC, Wohnküche (eingerrichtet, ohne Kühlschrank), 2 Schlafzimmer mit Dusche / WC und Balkon, 1 Schlafzimmer mit Dusche/ WC;

UG: Flur, Hobby-Raum, Abstellraum, Heizraum, 1 Garage

Die **Beheizung** sowie die **Warmwasserbereitung** des Wohnhauses erfolgen mittels einer **energiesparenden Wärmepumpe** (-die Kosten hierfür sind nicht im Mietzins enthalten).

[Lt. Mitteilung des derzeitigen Mieters betragen die Kosten für Heizung und Strom dzt. gesamt ca. € 250,-/ Mon.]

Eine langfristige Vermietung ist laut Mitteilung des Eigentümers gerne möglich bzw. gewünscht.

*Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.*

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/ Unterlagen zu Ihrer Person - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.**

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 <5.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.250m

Kindergarten <3.500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.