Wunderschöne, kompakte, ruhige und sonnige 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit Parkplatz & Kellerabteil!



Terrasse

Objektnummer: 7314/759

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungerdorf
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ungerdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	797,01 €
Kaltmiete (netto)	724,55 €
Kaltmiete	724,55 €
USt.:	72,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov


Home















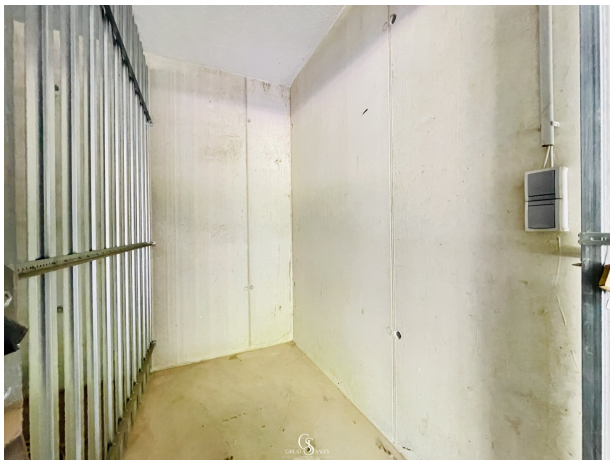

Lebe Deinen Traum.





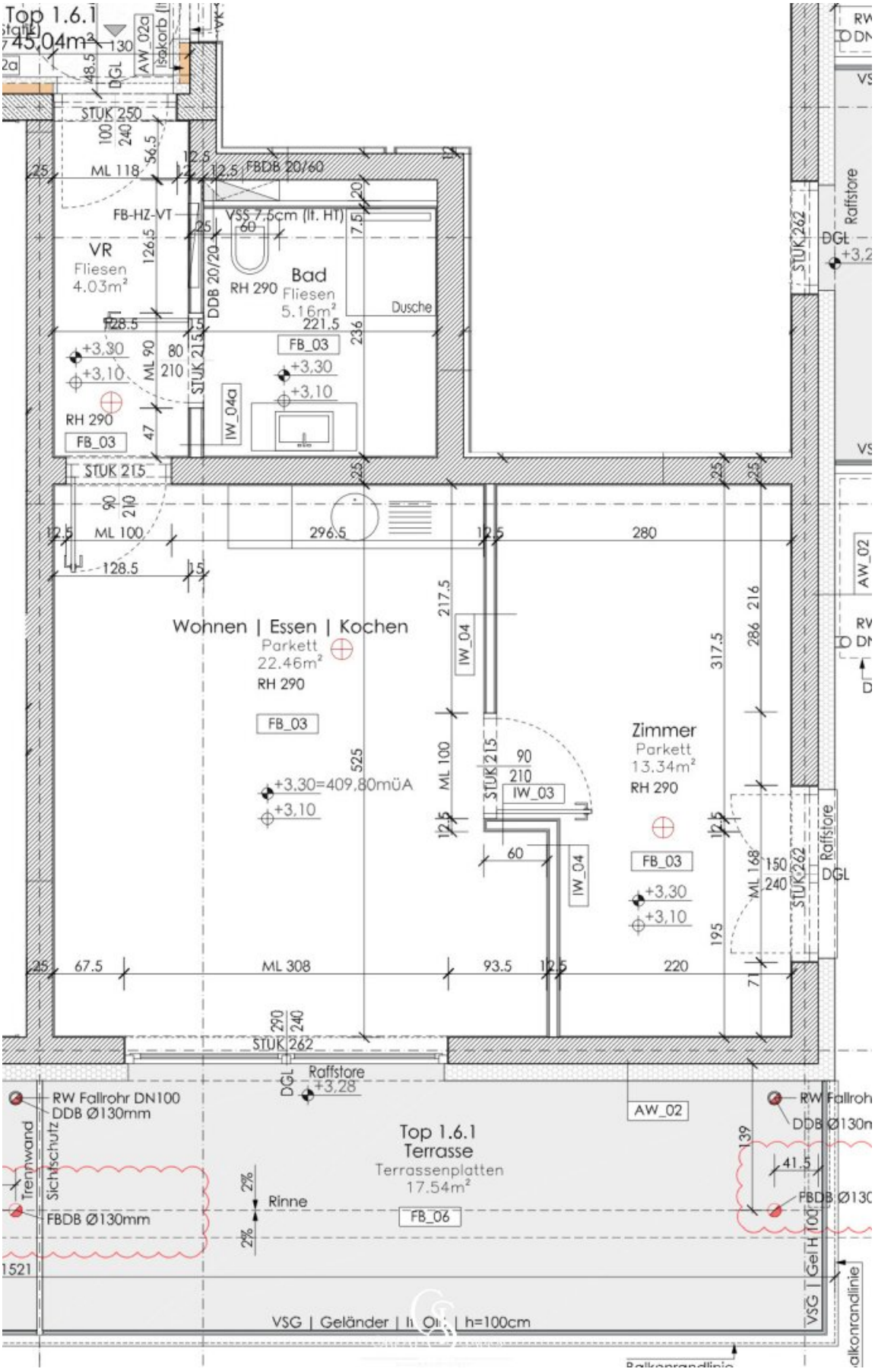











Top 1.6.1
45.04m²
VR
Fliesen
4.03m²
Bad
Fliesen
5.16m²
RH 290
Dusche
FB_03
Wohnen | Essen | Kochen
Parkett
22.46m²
RH 290
FB_03
+3,30=409,80müA
+3,10
Zimmer
Parkett
13.34m²
RH 290
FB_03
Raffstore
DGL
AW_02
Top 1.6.1
Terrasse
Terrassenplatten
17.54m²
FB_06
Rinne
RW Fallrohr DN100
DDB Ø130mm
FBDB Ø130mm
Trennwand
Sichtschutz
VSG | Geländer | h=100cm
STUK 250
STUK 215
STUK 262
ML 118
ML 100
ML 308
FBDB 20/60
DDB 20/20
VSS 7.5cm (lt. HT)
IW_04a
IW_04
IW_03
ML 90
ML 168
296.5
280
525
317.5
286
216
217.5
221.5
236
126.5
128.5
67.5
93.5
220
1521

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Traumhafte Terrasse-Wohnung mit vielen weiteren Extras

Diese wunderschöne, hervorragend aufgeteilte Terrassenwohnung in Frankenberg bei Gleisdorf vereint naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur. Auf rund **45 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert.

Die Wohnung verfügt über

- einen einladenden **Vorraum**
- einen geräumigen **Wohn-/Essbereich** mit einer **vollausgestatteten Einbauküche**
- ein **helles Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit WC, großzügiger Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss & Fenster**

Ein absolutes Highlight ist die **große und breite Terrasse** – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem **äußerst ansprechenden, neuwertigen Zustand** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Ausstattung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Ausstattung, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente verbindet:

- **Exklusive Einbauküche:**

  Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche begeistert mit großzügigen Arbeitsflächen, viel Stauraum sowie sämtlichen zeitgemäßen Elektrogeräten.

- **Edle Bodenbeläge:**

In den Wohnräumen sorgen elegante Echtholz-Parkettböden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Der Vorraum sowie die Sanitärbereiche sind mit modernen, großformatigen Feinsteinzeug ausgestattet und unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck.

- **Komfortable Heiztechnik:**

  Eine angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine nachhaltige Warmwasseraufbereitung.

- **Hochwertige Fenster- und Glaselemente:**

  Verbaut wurden erstklassige Wärme- und Schallschutzfenster, die für viel Licht, ein ruhiges Wohngefühl sowie hervorragende Energieeffizienz sorgen.

- **Elektrischer Sonnenschutz:**

  Sämtliche Fenster- und Glasflächen verfügen über elektrisch steuerbare Außen-Raffstores und bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

- **Schnelles Glasfaser-Internet:**

  Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht modernes Arbeiten sowie beste Unterhaltung auf höchstem technischen Standard.

- **Lagerabteil** für extra Stauraum (mit Licht und Steckdose)

Die Gesamtmiete von € 797 ist als **Pauschalmiete** anzusehen und **beinhaltet bereits jegliche Betriebs- und Heizkosten** (unabhängig vom Verbrauch)!

Zusätzlichen Komfort bietet ein freistehender **KFZ-Abstellplatz**, direkt vor dem Wohnhaus. Für den Parkplatz würden zur Gesamtmiete noch € 38 (inkl. USt. und BK) hinzukommen. Bei Bedarf könnte noch ein zweiter Parkplatz angemietet werden.

Die Lage überzeugt durch ihre **Ruhe und Naturnähe**, ohne auf eine gute Anbindung

verzichten zu müssen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto **Gleisdorf** sowie die **Autobahn**, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Fazit: Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Erreichbarkeit – diese Wohnung ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Auf Wunsch können alle Möbel (bis auf die Couch) abgelöst werden. Die Möbel sind neuwertig, sie wurden erst vor knapp 6 Monate gekauft.

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 <1.750m
Klinik <8.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap