Wohnen mit besonderem Flair – Dachgeschoßwohnung mit Galerie, Kachelofen und Balkon



Objektnummer: 1633/577

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3180 Lilienfeld
Baujahr:	1984
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 87,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Gesamtmiete	820,00 €
Kaltmiete (netto)	745,45 €
Kaltmiete	745,45 €
USt.:	74,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martina Gruber

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

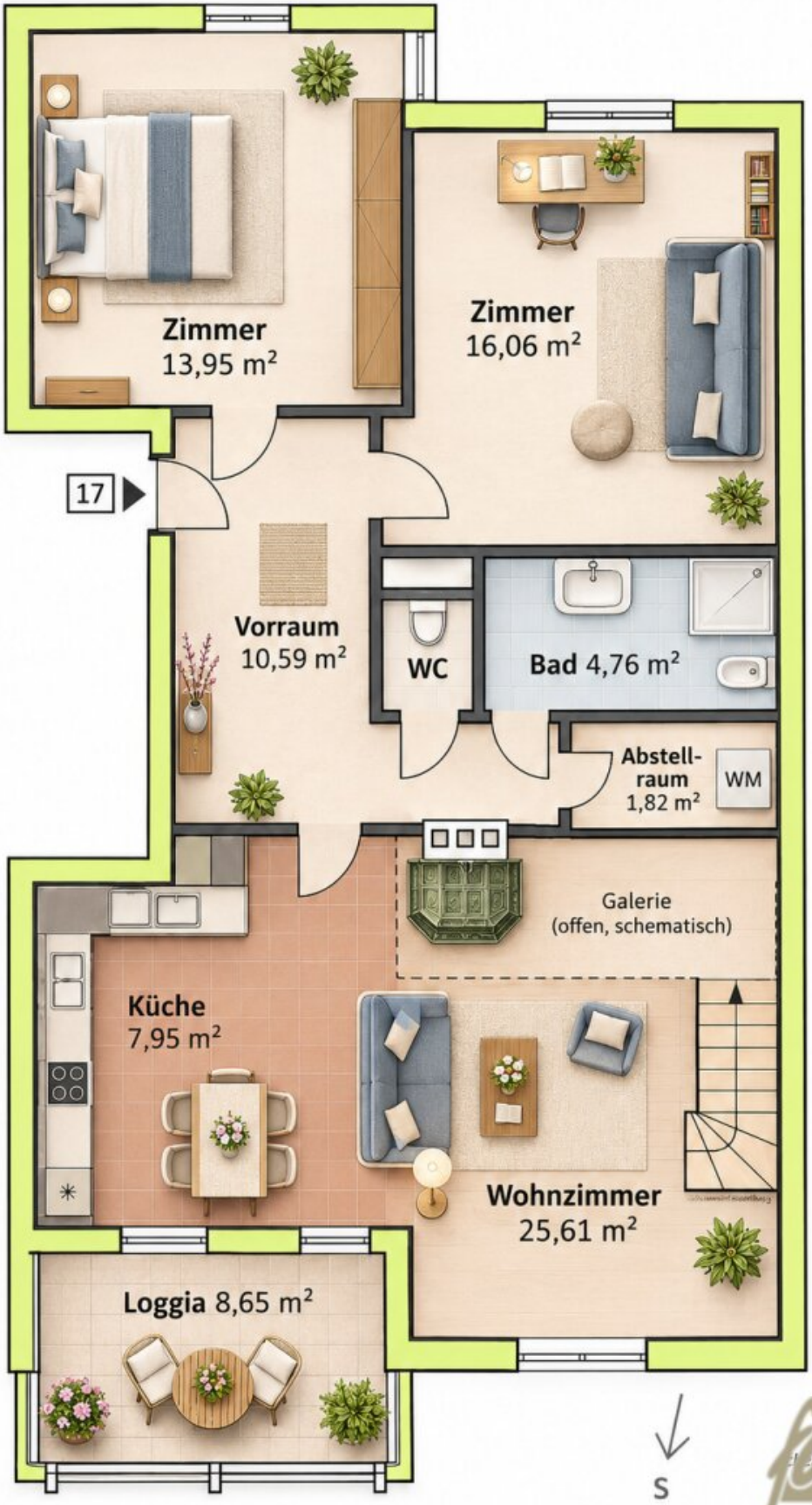

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


Zimmer
13,95 m²
Zimmer
16,06 m²
17
Vorraum
10,59 m²
WC
Bad 4,76 m²
Abstell-
raum
1,82 m²
WM
Galerie
(offen, schematisch)
Küche
7,95 m²
Wohnzimmer
25,61 m²
Loggia 8,65 m²
S

Objektbeschreibung

Großzügiges Raumgefühl, eine offene Galerie und ein Balkon mit Blick ins Grüne!

Diese individuell gestaltete Dachgeschoßwohnung in Marktl bei Lilienfeld bietet ein Wohnkonzept, das sich von klassischen Grundrissen deutlich unterscheidet. Die teilweise beeindruckenden Raumhöhen, die offene Galerie und die sichtbaren Holzelemente schaffen eine besondere Atmosphäre.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem Kachelofen, der auch für den Betrieb zugelassen ist. Die angrenzende Küche ist vollständig möbliert.

Eine Holztreppe führt zur offenen Galerie – ein zusätzlicher Bereich mit vielfältigen Möglichkeiten. Ob Homeoffice, Bibliothek, Leseecke oder persönlicher Rückzugsort: Hier lässt sich Wohnen ganz individuell gestalten.

Der Balkon eröffnet einen schönen Ausblick auf die bewaldeten Hügel des Traisentals und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Ausstattung im Überblick

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- Offene Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Teilweise besonders hohe Räume
- Möblierte Küche
- Zwei weitere Zimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Dusche und Bidet
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Elektroheizung
- Kellerabteil

- Zugeordneter PKW-Abstellplatz direkt beim Haus

Naturnah wohnen – gut angebunden

Marktl liegt im Traisental, unmittelbar bei Lilienfeld. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben: Marktl verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Traisentalbahn mit Verbindungen über Traisen nach St. Pölten. Ergänzend bestehen regionale Busverbindungen.

Mietkonditionen

Monatliche Pauschalmiete: € 820,–

In der Pauschalmiete sind die Hausbetriebskosten, die Umsatzsteuer sowie der zugeordnete PKW-Abstellplatz bereits enthalten.

Strom und damit auch die elektrische Heizung sind nicht inkludiert. Der Strombezug und die Abrechnung erfolgen direkt über das Energieversorgungsunternehmen.

Ausführliches Exposé anfordern

Sie möchten mehr über diese außergewöhnliche Wohnung erfahren?

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit der genauen Adresse, weiteren Informationen und den Originalfotos der Wohnung. Damit können Sie sich bereits vor einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck verschaffen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich!

Hinweis zu den Bildern

Die im Inserat verwendeten Fotos wurden teilweise digital und mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert. Neben Anpassungen von Belichtung und Farben wurden vereinzelt dekorative Elemente ergänzt. Die Außenaufnahmen wurden bei freundlicher, frühsommerlicher Witterung visualisiert und Fahrzeuge entfernt.

Die baulichen Gegebenheiten und die Raumaufteilung wurden nicht verändert. Die Originalfotos, die den tatsächlichen Zustand zum Aufnahmezeitpunkt zeigen, finden Sie im ausführlichen Exposé.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap