

**Genossenschafts - NEUBAU !! ERSTBEZUG TOP 1!! im  
Erholungsgebiet ALLAND!!**



**Objektnummer: 16185**  
**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Förstergasse 708
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	171,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	105,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	34,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Gesamtmiete	1.435,79 €
Kaltmiete (netto)	1.297,02 €
Kaltmiete	1.297,02 €
USt.:	138,77 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

einmalige Betrittsgebühr pro Mieter/Käufer € 1.000,00

### Provisionsangabe:

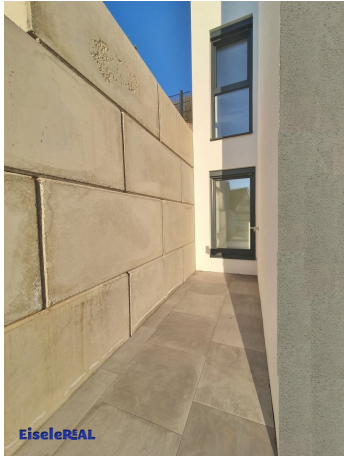
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

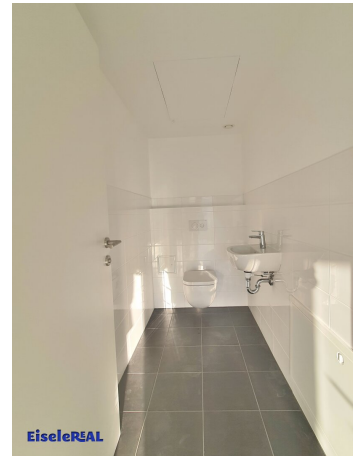
## Ihr Ansprechpartner

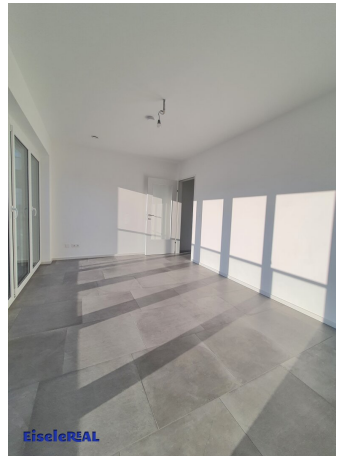
**Evelyne Eisele-Bruckböck**

Eisele Real KG











EiseleREAL



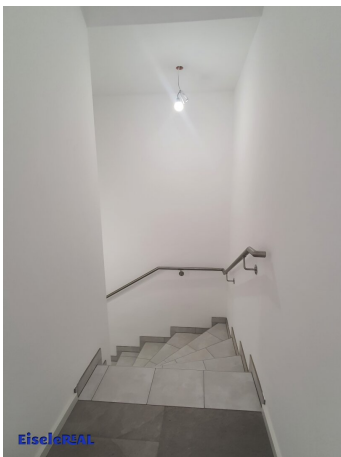
EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



## Objektbeschreibung

Diese soeben fertig gestellte Wohnhausanlage - **4 Wohneinheiten - Baurecht auf 98 Jahre** - bieten Ihnen **LEBENSQUALITÄT PUR** und steht ab sofort zum Einzug bereit.

Die Wohnungen können erstmalig nach 5 Jahren gekauft werden.

Die Wohnungen verfügen über jeweils 2 bis 3 Wohnräume und die Terrassenflächen erstrecken sich über die gesamte Seitenlänge der jeweiligen Wohnung.

Die Wohneinheiten sind separat aufgeteilt und bieten Ihnen eine bestmögliche Privatsphäre auf einer kompletten Ebene.

Die moderne und für jede Wohnung separate **LUFTWÄRMEPUMPE - Fußbodenheizung** sorgt für **optimales Raumklima** und **kostengünstiges Heizen**.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine elektrische Sonnenbeschattung sind ebenfalls vorhanden.

Die Lage bietet sämtliche Vorzüge idyllischer Natur bei gleichzeitiger urbaner Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung (Bus 169 und 265) sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Alland bietet Ihnen auch div. Sehenswürdigkeiten - Tropfsteinhöhle, Steinbruch

Eine Volksschule, neue Mittelschule sowie ein Kindergarten und div. kulinarische Restaurants warten auf Ihren Besuch.

**Top 1:** Maisonette WNFI.: ca.106m<sup>2</sup>,Terrasse ca. 31m<sup>2</sup>, Schräggarten; 2 Garagenplätze

Gesamtmiete Wohnung: **€ 1.435,79**inkl. BK, USt.

Gesamtmiete für 2 Garagenplätze: **€ 229,08**inkl. BK, USt.

Finanzierungsbeitrag Wohnung: **€ 102.088,00**

Finanzierungsbeitrag für 2 Garagenplätze: **€ 13.742,62**

**Top 2:** Maisonette WNFI.: ca. 91m<sup>2</sup>; Terrasse/Balkon ca. 34m<sup>2</sup>; Schräggarten ca. 97m; 2 Autoabstellplätze

Gesamtmiete Wohnung: **€ 1.408,19** inkl. BK, USt.

Gesamtmiete für 2 Abstellplätze: **€ 163,58** inkl. BK, USt.

Finanzierungsbeitrag Wohnung: **€ 100.124,77**

Finanzierungsbeitrag je Abstellplatz: **€ 9.816,16**

**Top 4:** WNFI.: ca. 82m<sup>2</sup>; Terrasse ca. 49m<sup>2</sup>; 1 Autoabstellplatz; 1 Carportplatz)

Gesamtmiete Wohnung: **€ 1.339,16** inkl. BK, USt.

Miete Carportplatz: **€ 130,87** inkl. BK, USt.

Miete Abstellplatz: **€ 81,79**

Finanzierungsbeitrag Wohnung: **€ 95.216,69**

Finanzierungsbeitrag Carportplatz: **€ 7.852,92**

Finanzierungsbeitrag Abstellplatz: **€ 5.889,69**

**Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Highlights:**

- gemütlicher Wohn-Küchenbereich
- Terrassenfläche erstreckt sich über die komplette Wohnung
- 2 bis 3 gemütliche Schlafzimmer

- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- extra WC mit Handwaschbecken
- Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- Kühlung mit der Luftwärmepumpe möglich
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Stellplätze für 2 Autos
- italienisches Fliesendesign in allen Räumen
- Abstellraum
- Vertragserrichter Dr. Leissner/Kovaricek

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

[evelyne.eisele@eiselereal.at](mailto:evelyne.eisele@eiselereal.at)

[www.eiselereal.at](http://www.eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <325m

Apotheke <275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <225m

Höhere Schule <3.775m

Universität <3.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <5.800m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <150m

Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <600m

Bahnhof <8.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap