

**bezugsfertige moderne Wohnung mit großem Balkon -  
Erstbezug - Top A22**



**Objektnummer: 5753/516647229**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

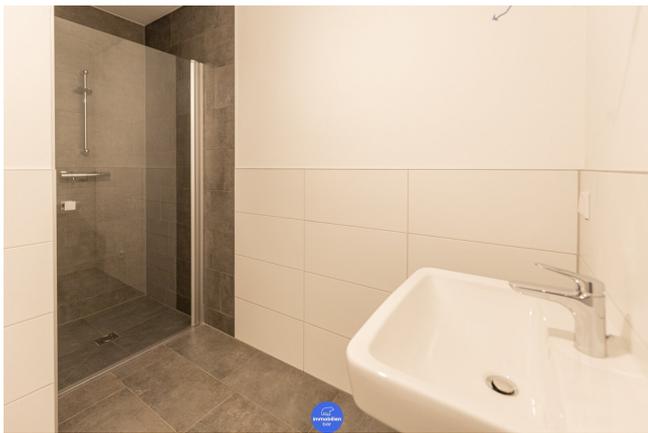
## Zahlen, Daten, Fakten

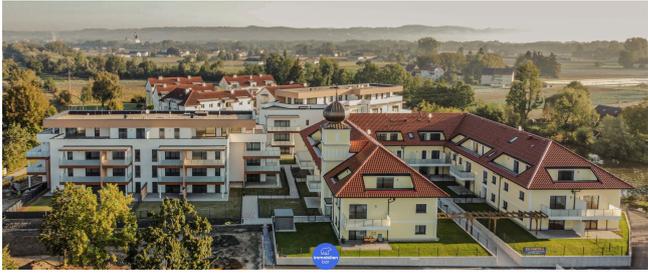
Adresse	Leumühle 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Eferding
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	943,90 €
Kaltmiete (netto)	570,00 €
Kaltmiete	702,42 €
Betriebskosten:	128,82 €
Heizkosten:	143,00 €
USt.:	98,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









HAUS A - 1. OBERGESCHOSS  
TOP A22

kein Maßstab



AR	3,61 m <sup>2</sup>
Bad	4,89 m <sup>2</sup>
Diele	11,54 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	26,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,28 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,55 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>70,85 m<sup>2</sup></b>

Balkon 12,80 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



## Objektbeschreibung

### Höhepunkte Haus A Top A22

- Wohnfläche ca. 70,85 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 12,80 m<sup>2</sup>
- Moderne Niedrigenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnung
- 1 fixer Außenparkplatz inkl.
- Inkl. modernem Bad und WC
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Neubau
- Erstbezug
- Ruhige Wohnungen
- Großflächige Fenster

- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung
- Glasfaseranschluss
- es besteht die Möglichkeit weitere Parkplätze anzumieten

Miete Wohnung inkl. Ust. EUR 627,-

Betriebskosten inkl. Ust. EUR 141,70

Betriebskosten Parkplatz inkl. Ust EUR 3,30

Heizkosten inkl. Ust EUR 141,70

**Gesamtmiete EUR 914,02 (inkl. gesetzl. Ust)**

Kautions EUR 2.742,06

Hunde sind nicht gewünscht.

**weitere verfügbare Wohnungen finden Sie auf der Projekthomepage [www.leumühle.at](http://www.leumühle.at)**

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 <1.525m

Apotheke <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.125m

Kindergarten <4.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <2.475m

### **Sonstige**

Bank <1.525m

Geldautomat <1.550m

Post <1.775m

Polizei <8.150m

### **Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <325m

Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap