

**Fantastische 2 Zimmer Terrassenwohnung 1.9 in  
Hagenberg | Erstbezug | Fernblick | 1. MONAT MIETFREI**



**Objektnummer: 380**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischerlehner-Straße 41a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4232 Hagenberg im Mühlkreis
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	749,25 €
Kaltmiete (netto)	527,14 €
Kaltmiete	681,14 €
Betriebskosten:	154,00 €
USt.:	68,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

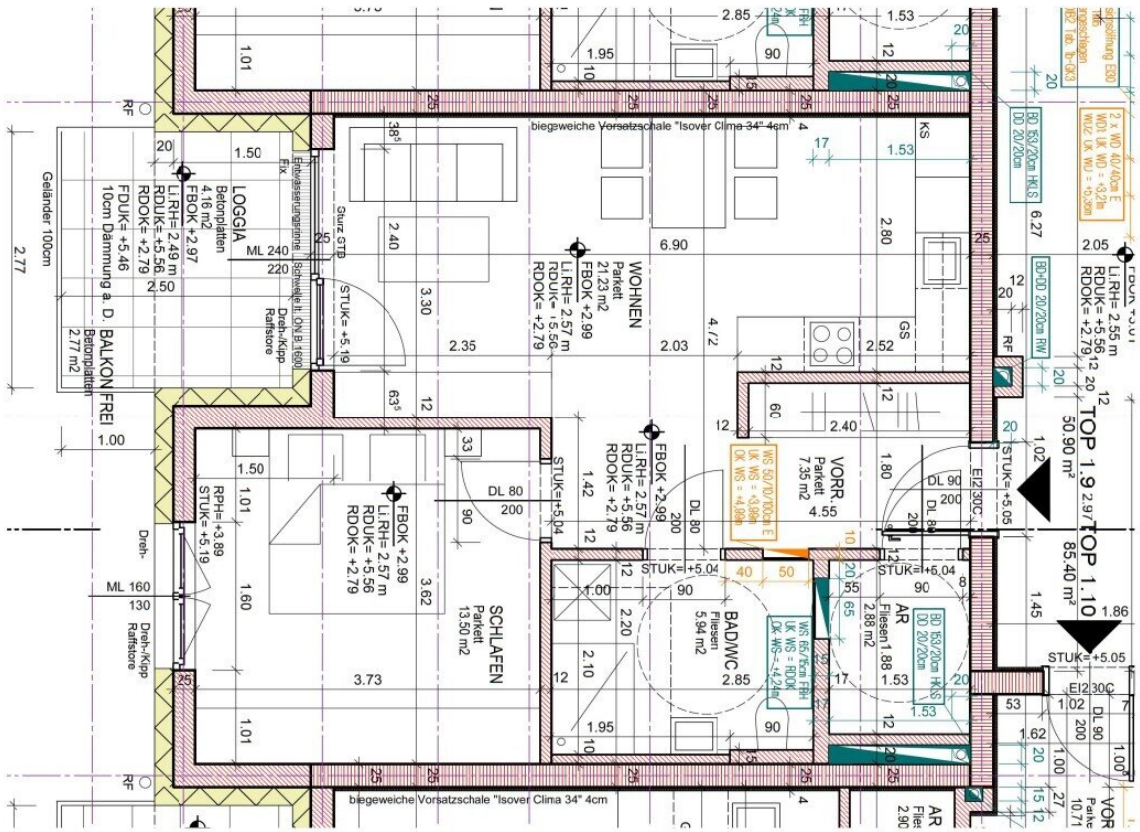












**SPERER**  
Immobilien

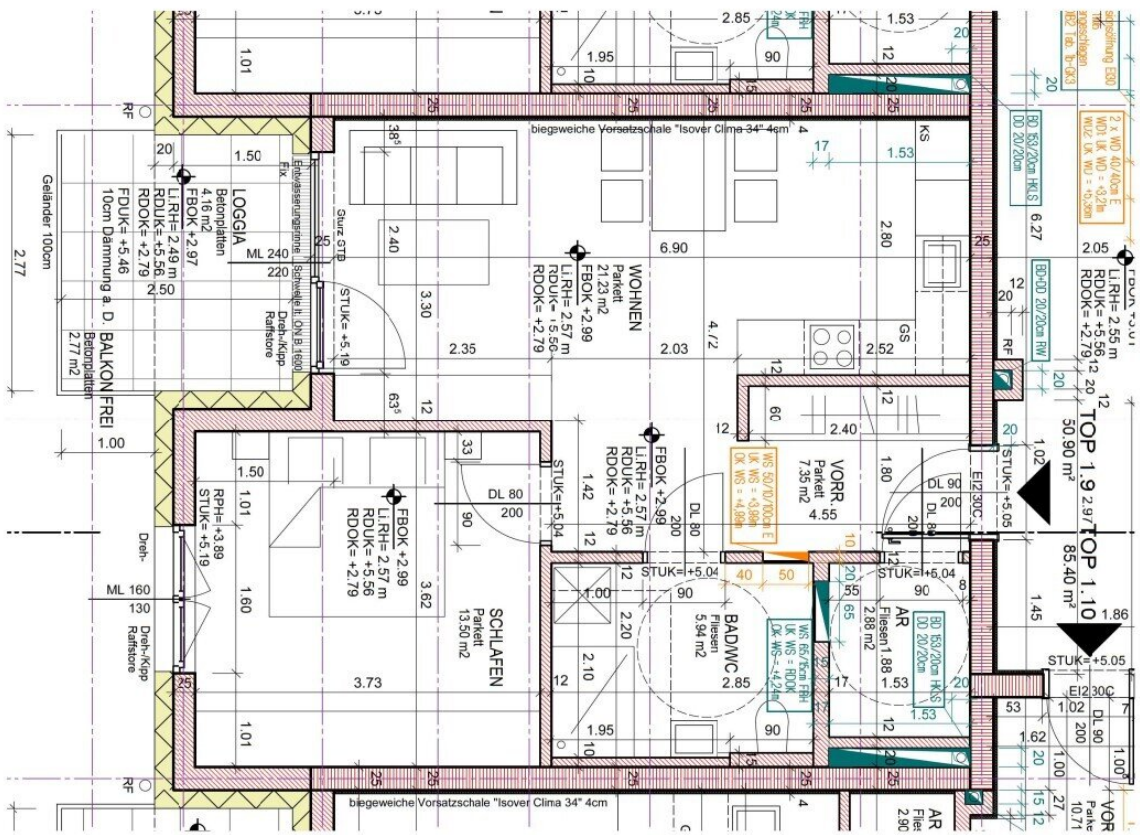
**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

**Unsere Leistungen:**

- Punktgenaue Bewertung
- Top Wertermittlung
- Professionelle Abwicklung

**Ihr Ansprechpartner:**  
Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
#pichler@sperer-group.com





# Objektbeschreibung

JETZT 1. MONAT MIETFREI SICHERN !!!

Die neue Wohnhausanlage umfasst insgesamt 26 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen und 24 KFZ Frestellplätzen. Die nagelneue Anlage wird voraussichtlich im Dezember 2024 fertiggestellt. Die Wohnung Top 1.9 befindet sich im 1.OG des Gebäudes mit der Anschrift **Fischerlehner-Straße 41a**, in die Wohnung gelangen Sie bequem mit dem barrierefreien Personenlift. Die sehr gut aufgeteilte 2 Zimmerwohnung bietet eine Wohnfläche von 50,90m<sup>2</sup>, ein absolutes Highlight ist dabei der westseitige Balkon von wo aus sich ein herrlicher Ausblick ins Grüne ergibt. Die Wohnung wird mit einem Parkett-Dielenboden und großformatigen Bodenfliesen ausgestattet, im Badezimmer wird anstelle der sonst üblichen Wandfliesen eine edle "Wandspachtelung" ausgeführt. Die weißen Innentüren werden mit einer Höhe vom 2m Durchgangslichte und Holzumfassungszarge ausgeführt. Durch die großzügigen Belichtungsflächen gelangt jede Menge Tageslicht in die Wohnung, zur Ausführung kommen dabei Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, für angemessene Beschattung sorgen die elektrischen Raffstore welche mittels Funkhandsender zu bedienen sind. Für ein behagliches Raumklima sorgen zudem die energieeffiziente Wärmepumpe. Die Wohnung selbst ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, zusätzlich wird im Badezimmer ein elektr. Handtuchtrockner installiert. Das Badezimmer wird mit einer bodenbündig gefliesten Dusche mit Regen- und Handbrause hergestellt, sowie einem Waschtisch in weißer Sanitärkeramik und verchromten Armaturen ausgestattet. Vom Vermieter wird noch eine hochwertige Einbauküche montiert (ACHTUNG die Elektrogeräte Backrohr, Kühl-Gefrierschrank und Geschirrspüler sind im Leistungsumfang nicht enthalten und vom Mieter selbst auszuführen). Ein fix zugeteiltes Kellerabteil und ein KFZ-Frestellplatz runden das großartige Wohnungsangebot ab.

## Terrassenwohnung Top 1.9 / 1.OG

Kochen/Essen/Wohnen: ~21,23 m<sup>2</sup>

Schlafen: ~13,50 m<sup>2</sup>

Vorraum: ~7,35 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ~5,94 m<sup>2</sup>

AR: ~2,88 m<sup>2</sup>

Loggia/Balkon: ~6,93 m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil: ~10,36 m<sup>2</sup>

## 1 KFZ-Freistellplatz Nr. P24

Der KFZ Stellplatz ist verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine **Gesamtmiete** für Wohnung und Stellplatz iHv. **€ 799,29** (Miete, BK und USt.).

Bei den angeführten Betriebskosten handelt es sich um eine vorläufige Einstufung der Hausverwaltung, die tatsächliche Einstufung und Höhe der Betriebskosten kann davon abweichen!

Die Strom- und Heizkosten werden vom Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und abgerechnet und sind in der angeführten Gesamtmiete noch nicht enthalten.

Verfügbarkeit der Wohnung: Dez. 2024

Mietverhältnis: 4 Jahre befristet (Mindestmietdauer 1 Jahr)

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

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 <900m

Apotheke <925m

Klinik <8.300m

### Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <600m  
Höhere Schule <775m  
Universität <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.025m  
Bäckerei <825m  
Einkaufszentrum <7.700m

### **Sonstige**

Bank <900m  
Geldautomat <900m  
Post <925m  
Polizei <3.325m

### **Verkehr**

Bus <375m  
Autobahnanschluss <2.925m  
Bahnhof <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap