

# Premiere | großzügig Wohnen im Erstbezug



01 Titelbild

**Objektnummer: 3256**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ansfeldner Straße 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	1.088,11 €
Kaltmiete (netto)	841,45 €
Kaltmiete	989,19 €
Betriebskosten:	147,74 €
USt.:	98,92 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 85,42 mtl. FP: € 36,00 mtl. TG: € 104,04 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

»

## Premiere

Erstbezug in exklusiver 3-Raumwohnung mit großem Balkon und herrlichem Ausblick!

«



provisionsfrei



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





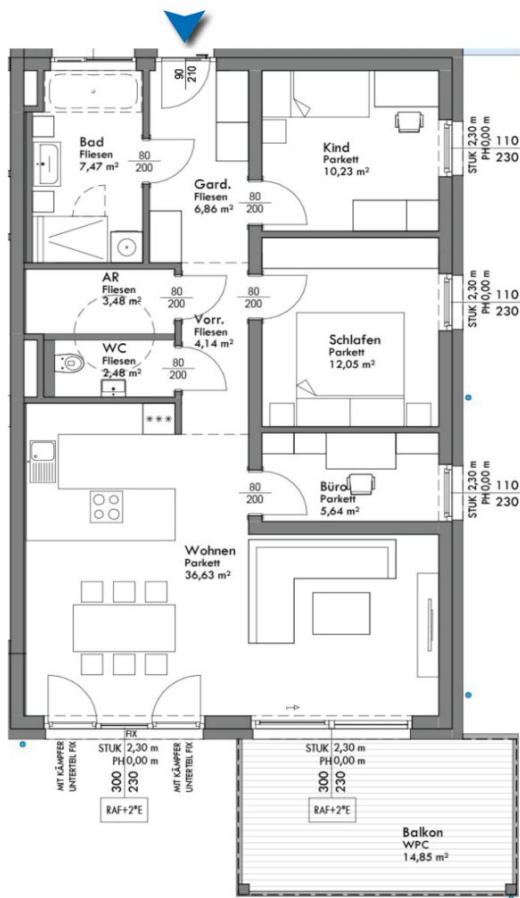
Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



**Top A4**  
Ansfeldnerstr. 32, 4052 Ansfelden



DG  
OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als: Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

> Ansfelden | Wohnung | Mieten<

## **Erstbezug in exklusiver 3-Raumwohnung mit großem Balkon und herrlichem Ausblick!**

In einem der beiden modernen Baukörper, die insgesamt nur fünf Wohnungen pro Gebäude beherbergen, entsteht diese exklusive 3-Raumwohnung, die ab November bezugsfertig ist.

Besonders beeindruckend ist der luftige, helle Wohn-Essbereich mit offener Küche, der dank einer großen Fensterfront viel Licht hereinlässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen großen Balkon, der Ihnen einen fantastischen Ausblick bietet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die Wohnung bietet Ihnen zwei geräumige Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum und eine geräumige Diele runden das Wohnungsangebot ab.

Die Schlafzimmerfenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, und im Wohnraum sorgen elektrische Raffstores für optimalen Lichteinfall.

Gestalten Sie diese Erstbezugswohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen und schaffen Sie sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Der Wohnraum besticht durch hochwertigen Parkettboden, während Diele und Bad modern gefliest sind.

Für angenehme Wärme sorgt eine energieeffiziente Wärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt die Stromversorgung der Allgemeinräume beider Häuser.

Zu Ihrer Wohnung gehören ein verpflichtend anzumietender Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz für Ihre Fahrzeuge. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Der Aufzug im Haus bringt Sie bequem in das gewünschte Stockwerk.

## **Lage**

Die neu errichtete Wohnanlage befindet sich im Zentrum von Ansfelden, in direkter Nähe zum Anton-Bruckner-Center. Hier genießen Sie den hochwertigen Wohnraum in einer Umgebung, die ländlichen Charme mit urbaner Nähe verbindet.

Dank der idealen Lage erreichen Sie die wichtigsten Ballungsräume Oberösterreichs, wie Linz, Wels und Steyr, in nur 10-20 Minuten. Ein nahegelegener Autobahnanschluss erleichtert die Anbindung zusätzlich. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Ärzte sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Tiefgarage und Freiparkplatz sind optional anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

## **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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.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 <1.950m  
Apotheke <1.850m  
Klinik <4.175m  
Krankenhaus <8.150m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m  
Schule <375m  
Universität <7.125m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <1.450m  
Einkaufszentrum <3.450m

**Sonstige**

Bank <575m  
Geldautomat <575m  
Post <475m  
Polizei <3.075m

**Verkehr**

Bus <425m  
Straßenbahn <4.050m  
Bahnhof <2.200m  
Autobahnanschluss <975m  
Flughafen <8.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap