

Wunderschöne 2 Zi-Wohnung mit Balkon in SW-Ausrichtung



Objektnummer: 13861

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	895,40 €
Kaltmiete (netto)	654,00 €
Kaltmiete	814,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	81,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner









HAIDER
REAL

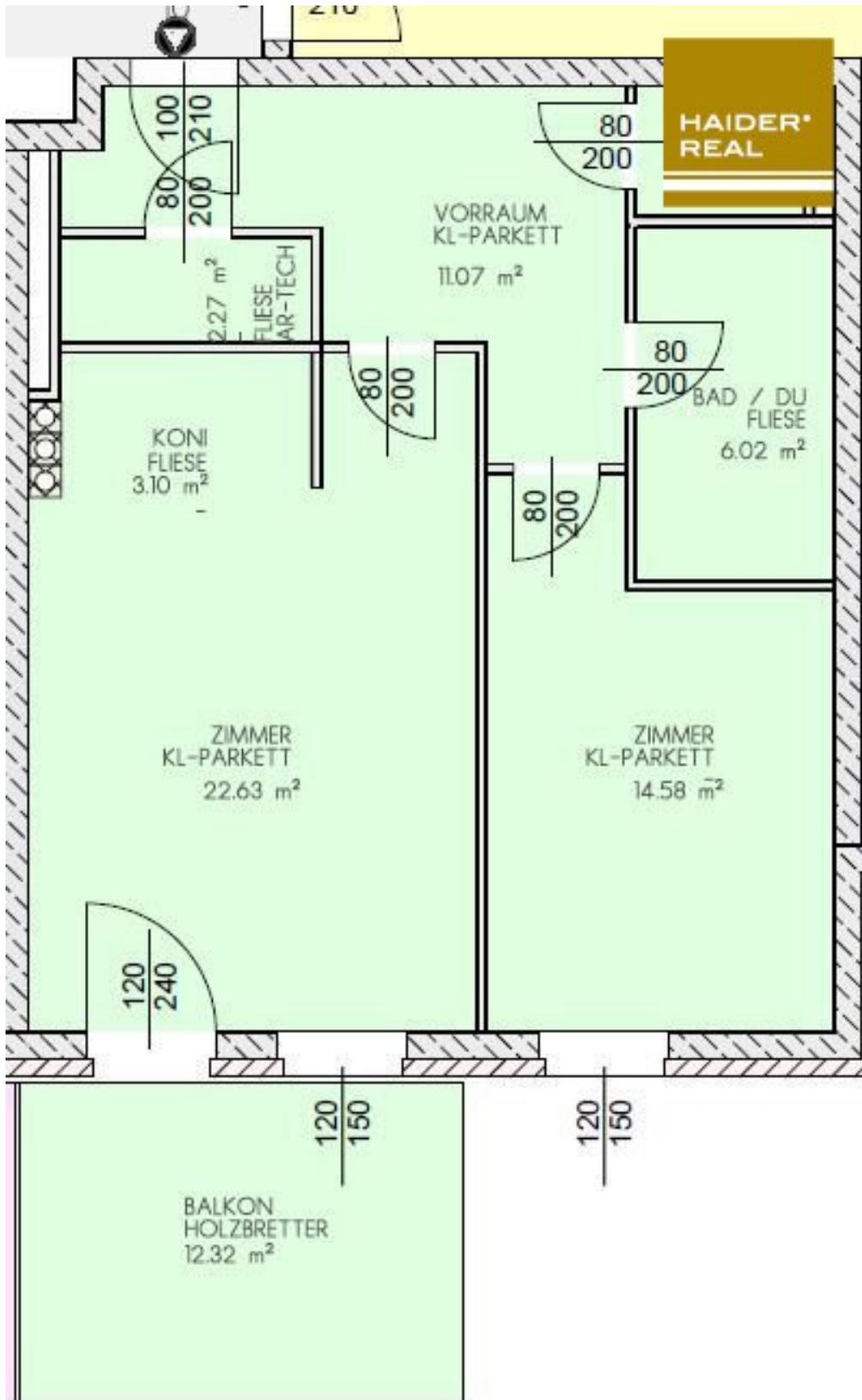


HAIDER
REAL



HAIDER
REAL





DG 1 TOP10

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

HAIDER
REAL

Gesundheit

Arzt	2.491m
Apotheke	2.275m
Krankenhaus	6.331m
Klinik	2.977m

Sonstige

Bank	2.287m
Geldautomat	2.378m
Post	2.285m
Polizei	2.258m

Kinder & Schulen

Schule	2.229m
Kindergarten	989m
Universität	1.523m

Nahversorgung

Supermarkt	1.457m
Bäckerei	2.404m

Verkehr

Bus	159m
Autobahnanschluss	6.730m
Bahnhof	2.977m
Straßenbahn	9.900m
Flughafen	9.026m

Objektbeschreibung

In einem 2014 errichteten Wohnhaus mit insgesamt nur 14 Wohneinheiten gelangt eine südwestseitig ausgerichtete Terrassenwohnung zur Vermietung. Sie ist in der Nähe der Elite-Uni IST gelegen und erstreckt sich über ca. 61,54 m² Wohnfläche. Weiters lädt die vom Wohnzimmer begehbbare Terrasse mit einer Größe von ca. 12,33 m² zum gemütlichen Relaxen ein. Die Wohnung ist mit einer hübschen Komplettküche ausgestattet. Haustiere sind willkommen, jedoch leider **keine Hunde**.

Aufteilung der Wohnung:

- Abstellraum mit Brennwerttherme und Regalflächen
- Wannenbad und Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Geräumiger Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- Wohn-/Esszimmer mit Komplettküche und Terrassenzugang
- Schlafzimmer

Weiters ist der dieser Wohnung ein überdachter PKW-Stellplatz (Carport) zugeteilt, dieser ist optional dazu zu mieten, die Kosten dafür betragen € 30,00 inkl. 20% USt. Im Fall der Anmietung des Carport-Stellplatzes beträgt die Gesamtmiete inkl. BK und USt. € 925,40 pro Monat.

Zusätzlich gibt es noch hinter dem Carportplatz einen versperrbaren Abstellraum für Winterreifen, Fahrräder, etc. mit ca. 5,08 m².

Neben der gediegenen Wohnungsausstattung sind die Highlights: **Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster mit Außenjalousien und Gelsengittern, moderne Bausubstanz**, etc.

Wir machen darauf aufmerksam, dass zwischen dem Abgeber und Haider Real ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, das heißt, wir haben bereits einige Wohnungen im

Haus verkauft oder vermietet.

Der Vermieter wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis 23.04.2034 ordnungsgemäß vorgelegt, der HWB beträgt **32,9 kWh/m²**, Klasse **B** sowie **fGEE 0,79**, Klasse **A**.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap