

## Braunau/Inn: Altbau-Mietwohnung in Braunau, direkt am Stadtplatz - auch als Büro nutzbar !



**Objektnummer: 4364**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Wohnfläche:</b>	92,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.135,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	714,93 €
<b>Kaltmiete</b>	866,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,73 €
<b>Heizkosten:</b>	151,73 €
<b>USt.:</b>	117,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Hermann Langanger

VKB-Immobilien GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 47  
4600 Wels

T +43 732 7637-  
H +43 676 83 667 782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet eine Nutzfläche von circa 92,52 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoß (kein Lift), in Richtung Stadtplatz. Es eignen sich durch die hervorragende Lage die hellen Räume mit Blick auf den Stadtplatz auch als kleine Praxis oder Kanzlei.

Die Böden sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet. Eine Küche steht Ihnen ablösefrei zur Nutzung zur Verfügung.

Im Sommer auf Grund der dicken Atlbau-Mauerstärke kühles Raumklima, im Winter leicht heizbar.

Verfügbarkeit ab Anfang November 2024.

Laut Energieausweis liegt der Heizwärmebedarf bei 137,7 kWh/m<sup>2</sup>a.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

Wohnen ca. 28,15 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,97 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 12,48 m<sup>2</sup>

Bad/WC ca. 4,39 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 16,54 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 10,67 m<sup>2</sup>

Gang ca. 12,31 m<sup>2</sup>

### **BEHEIZUNG:**

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung.

### **MIETE:**

Euro 953,32 inkl. BK, inkl.HK zzgl. Strom

**BETRIEBSKOSTEN & HEIZKOSTEN:**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf circa 166,90.- Euro inkl. MwSt. und die monatlichen Heizkosten betragen derzeit 182,08 Euro inkl. MwSt. sin im Mietpreis inkludiert.

**KAUTION:**

Euro 4.600,-

**BESICHTIGUNG:**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Langanger Hermann unter der Telefonnummer 0676 8366 7782 gerne zur Verfügung.

**PROVISION:**

Provisionsfrei für Mieter

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer +43 676 83 667 782.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap