

## **Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse - 1.078,06 € inkl. Heizung**



**Objektnummer: 3660**

**Eine Immobilie von Wild Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3842 Thaya
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.078,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	815,52 €
<b>Kaltmiete</b>	980,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,54 €
<b>USt.:</b>	98,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Jasmin Braun

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstrasse 14  
3950 Gmünd

T +43 664 88223762

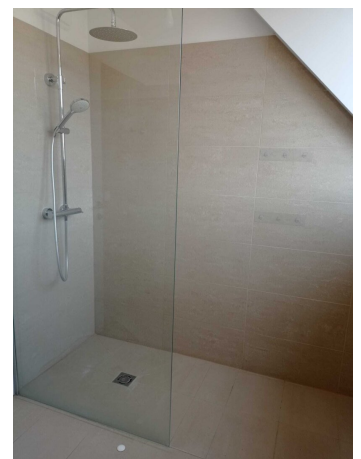
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





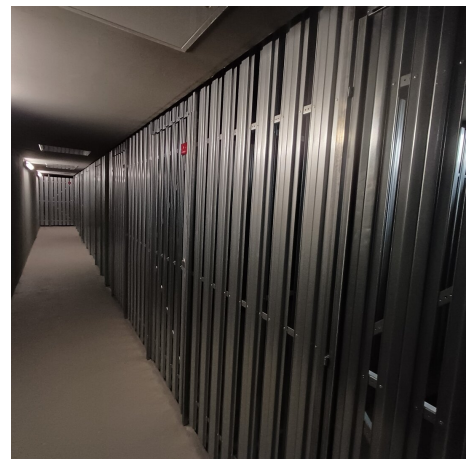
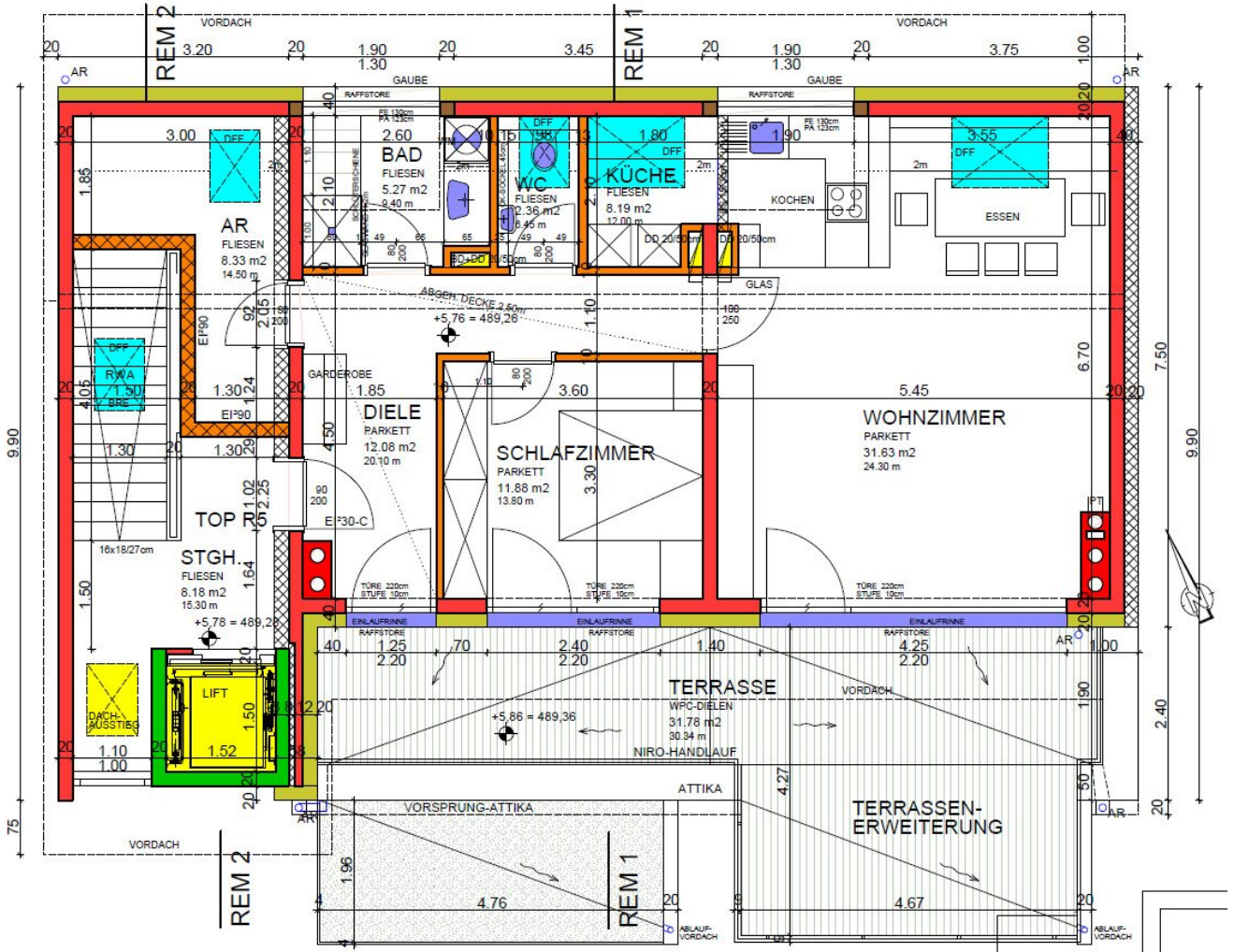
















## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Wohnung im 2. Obergeschoss** vereint auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche stilvolles Design und hohen Wohnkomfort. Ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität legen, eignet sich die Wohnung auch hervorragend als repräsentatives Büro oder Praxis.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle, freundliche Atmosphäre, die durch das offene Raumkonzept und die großzügigen Fensterflächen unterstützt wird. Die Kombination aus edlem Parkett und hochwertigen Fliesen schafft eine zeitlose Eleganz, während die moderne Fußbodenheizung Ihnen zu jeder Jahreszeit wohlige Wärme schenkt – besonders an kalten Wintertagen ein echter Genuss.

Die stilvolle Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten, lädt zum Kochen und Genießen ein.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung und macht den Alltag besonders komfortabel. Zudem ist die gesamte Wohnanlage barrierefrei gestaltet und bietet somit zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Die hervorragende Lage ermöglicht Ihnen schnelle Anbindungen an umliegende Städte, die mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten aufwarten.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein Außenstellplatz steht Ihnen kostenfrei zur Verfügung, und ein überdachter Stellplatz kann für ca. 80 € pro Monat angemietet werden.

Die Mietkonditionen im Überblick:

- Miete: 815,52 € + 10 % USt = 897,07 €
- Betriebskosten inkl. Heizung: 164,54 € + 10 % USt = 180,99 €
- Gesamt: 980,06 € + 98,00 € USt = 1.078,06 €

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.