

## Traumwohnung in Böheimkirchen: 3-Zimmer, 75.9m<sup>2</sup>, neuwertig, Balkon, Stellplatz



**Objektnummer: 7307201082**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hainfelder Straße                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3071 Böheimkirchen               |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,90 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 80,30 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 81,77 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,59                           |
| Gesamtmiete                   | 1.069,23 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 711,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 900,02 €                         |
| Betriebskosten:               | 189,02 €                         |
| Heizkosten:                   | 66,01 €                          |
| USt.:                         | 103,20 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



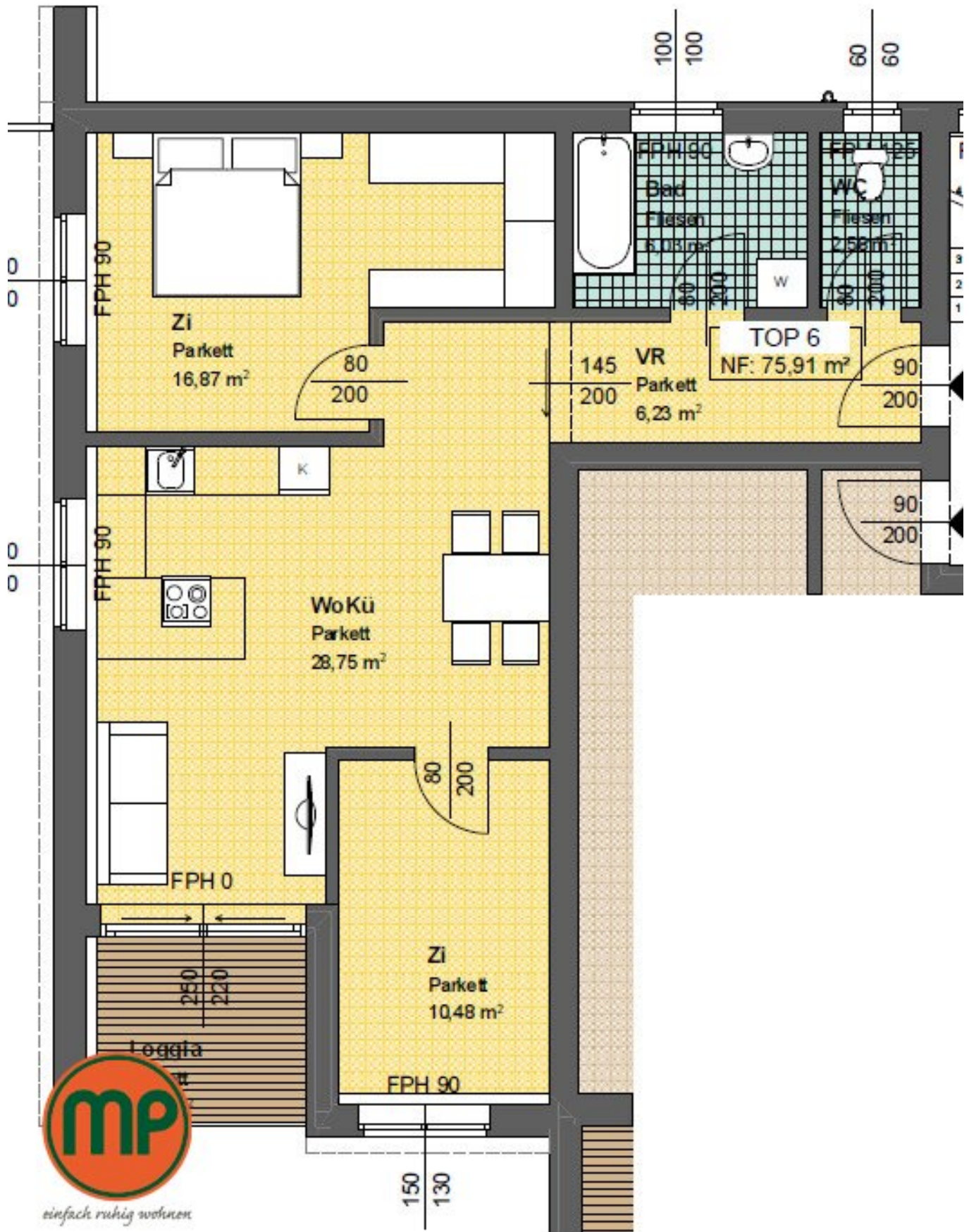




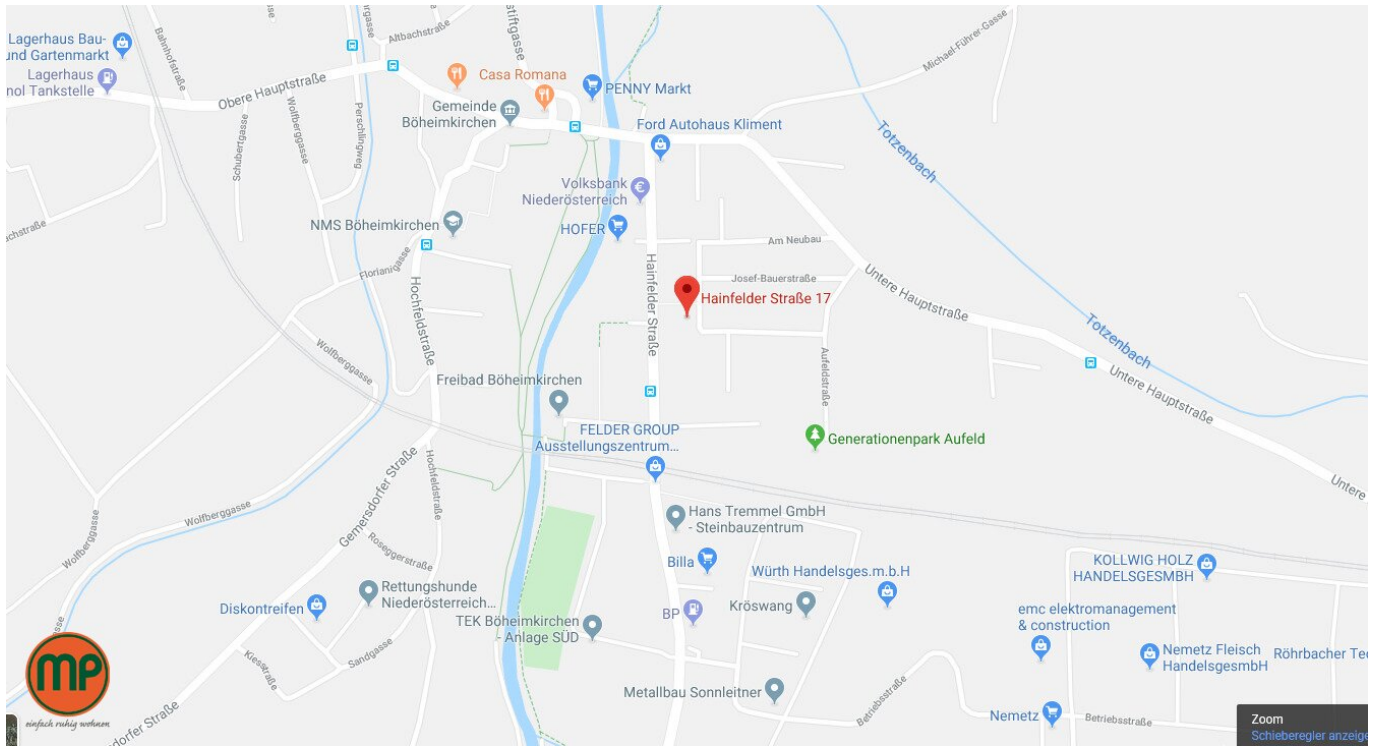








einfach ruhig wohnen









## Objektbeschreibung

### Provisionsfrei mit bester Beratung!

Bei der Errichtung der Wohnhausanlage wurde besonders auf ökologische Bauweise Wert gelegt.

Das gesamte Gebäude ist ein **dreigeschoßiger Wohnbau mit einer Fassade aus Lärchenholz**. Beheizt wird das Gebäude mittels zentraler **Fußbodenheizung**.

**Der Naturwerkstoff Holz schafft Ambiente zum Wohlfühlen**. Bei diesem Neubau wurde sowohl bei den Außenanlagen als auch in den Wohnräumen viel Holz verwendet.

Die Wohnung verfügt über **2 Zimmer**, Vorraum, Bad, eine getrennte Toilette, sowie eine Wohnküche inklusive Geräte mit Zugang auf die gemütliche **Loggia**.

### **AUSSTATTUNG: Auf Wunsch ist die Wohnung schon möbliert!**

- Großes Wohnzimmer mit Ausgang auf Loggia
- Wohnküche inkl. Geräte
- 2 Zimmer
- Vorraum
- Bad mit Wanne
- WC
- Geräumige Loggia
- Kellerabteil
- Autostellplatz

- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Nassräume sind modern verflies, die Wohnräume mit Eichenparkett ausgestattet. Kabel-TV wurde eingeleitet.

Für genügend Stauraum sorgt das großzügige Kellerabteil.

**Extras:**

Fahrrad,- Kinderwagen Abstellraum

Auto-Waschplatz

**LAGE:**

Die Wohnung befindet sich im **Ortskern von Böheimkirchen** – direkt **gegenüber vom**

**EUROSPAR, Hofer, Bipa** (Bäckerei, Friseur, Trafik, Bank) bzw. wenige

Gehminuten zum Bahnhof.

**INFRASTRUKTUR:**

Vor der Haustür befindet sich die Bus-Haltestelle und über einen Abstecher durch das Fachmarktzentrum gegenüber, gelangt man in wenigen Gehminuten zum Regional-Bahnhof.

Auch die Westautobahn (A1) garantiert hervorragende verkehrstechnische Anbindung.

**Böheimkirchen - der Wohlfühlort:**

Zum Wohlfühlen braucht es auch die Lebensqualität in der Region. Böheimkirchen liegt in einer der tourismusstärksten und malerischsten Landschaften Österreichs.

Ein starker Einzelhandel macht die Gemeinde zu einem regionalen Zentrum.

Egal ob Kindergarten, Volks- und Hauptschule, Freibad, Apotheke, Friseur, Trafik, sowie alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie sehr gut zu Fuß.



**Weiterführende Schulen und speziellere Einkaufsmöglichkeiten** sind in den naheliegenden **Städten**

**St. Pölten und Wien** leicht mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmöglichkeiten zu erreichen.

**Rad- und Wanderwege** laden dazu ein, Natur zu erfahren und wer sich stärken will, den locken die **zahlreichen gastronomischen Betriebe** mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten.

**Die Wohnung wird auf 4 Jahre befristet vermietet und ist sofort beziehbar.**

**KONTAKT:** Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung. Für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m



Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.250m

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.