

**DEIN ZUHAUSE im Luftkurort Wolfsegg - Wohnung mit  
Loggia TOP 9 55m<sup>2</sup> zur Miete**



**Objektnummer: 7732/144**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hueb
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4902 Wolfsegg am Hausruck
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	3
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	797,00 €
Kaltmiete (netto)	624,53 €
Kaltmiete	716,21 €
Betriebskosten:	91,68 €
USt.:	80,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Hitsch**



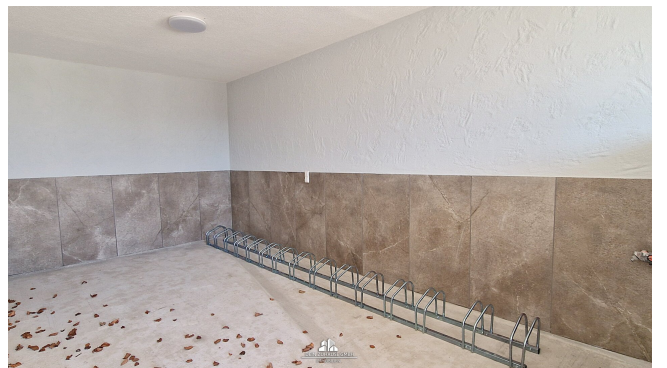


**TOP 9 / ~55m<sup>2</sup>**  
Alle Angaben ohne Gewähr!













## Objektbeschreibung

Moderne Mietwohnung mit 55m<sup>2</sup> in hochqualitativer Ausführung - Erstbezug!

In dieser neu errichteten Wohnanlage im Luftkurort Wolfsegg werden Sie sich sofort wohl fühlen. Großzügige Außenflächen, Gemeinschaftsraum, Spielplatz mit Gartenhaus, moderne Luftwärmepumpe, Carport u.v.m. - es wurde an alles gedacht, was es für ein komfortables Wohngefühl hier braucht. Die erhabene Lage mit Ausblick auf ein über 100 Kilometer langes Alpenpanorama ist überwältigend.

Die Wohnanlage liegt am Ende einer Sackgasse direkt am Waldrand, es gibt somit keinen störenden Verkehrstrubel.

Lust auf einen erholsamen Waldspaziergang? Direkt hinter dem Haus geht's los ...

Trotz dieser idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an Ihre Arbeitsstelle oder zu Geschäften etc. gegeben. Wenige Minuten mit dem Auto (2 Minuten nach Wolfsegg, 20 Min. bis zur Bezirkshauptstadt Vöcklabruck) oder doch mit dem Bus (2 Gehminuten bis zur Haltestelle)?

In der Wohnung genießen Sie die Qualität der hochwertigen Baumaterialien, durchdachte Raumaufteilung und moderne Features: Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, Sonnen- und Insektenschutz, großzügiges Bad mit Platz für Waschmaschine, schnelles Glasfaserinternet. Aufteilung (siehe auch Grundrissplan):

- Vorraum mit durchdachtem Einbauschränk (und Abstellraum)
- Wohnraum mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Loggia mit herrlichem Fernblick

Der Mietpreis ist fair und angemessen (€ 797,- / Monat inkl. Betriebskosten, exkl. Stromkosten) und beinhaltet auch einen Außenstellplatz. 28 überdachte Stellplätze (14 davon mit Lichtstromanschluss) und teilweise mit absperzbaren Abteilen (Fahrräder, Motorräder, Zubehör) stehen je nach Ausstattung und Größe für nur € 50,- bis € 90,- / Monat (je nach Größe) zur Verfügung.

Melden Sie sich jetzt für einen Besichtigungstermin vor Ort - es könnte schon bald DEIN ZUHAUSE sein!

Anmerkung: Die Fotos der Wohnung sind repräsentativ (es gibt noch mehrere freie Wohnungen in ähnlicher Ausführung - auch mit 68 oder 73m<sup>2</sup> - in verschiedenen Etagen ... noch gibt es eine gute Auswahl Ihrer Lieblingslage)

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 <3.750m  
Apotheke <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <7.250m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap