

**Attraktive 4 Zimmer Dachgeschosswohnung in Hörsching  
– Hell, großzügig und modern**



Terrasse

**Objektnummer: 5908/1320**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4063 Hörsching
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	81,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.098,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	793,94 €
<b>Kaltmiete</b>	995,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,72 €
<b>USt.:</b>	102,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

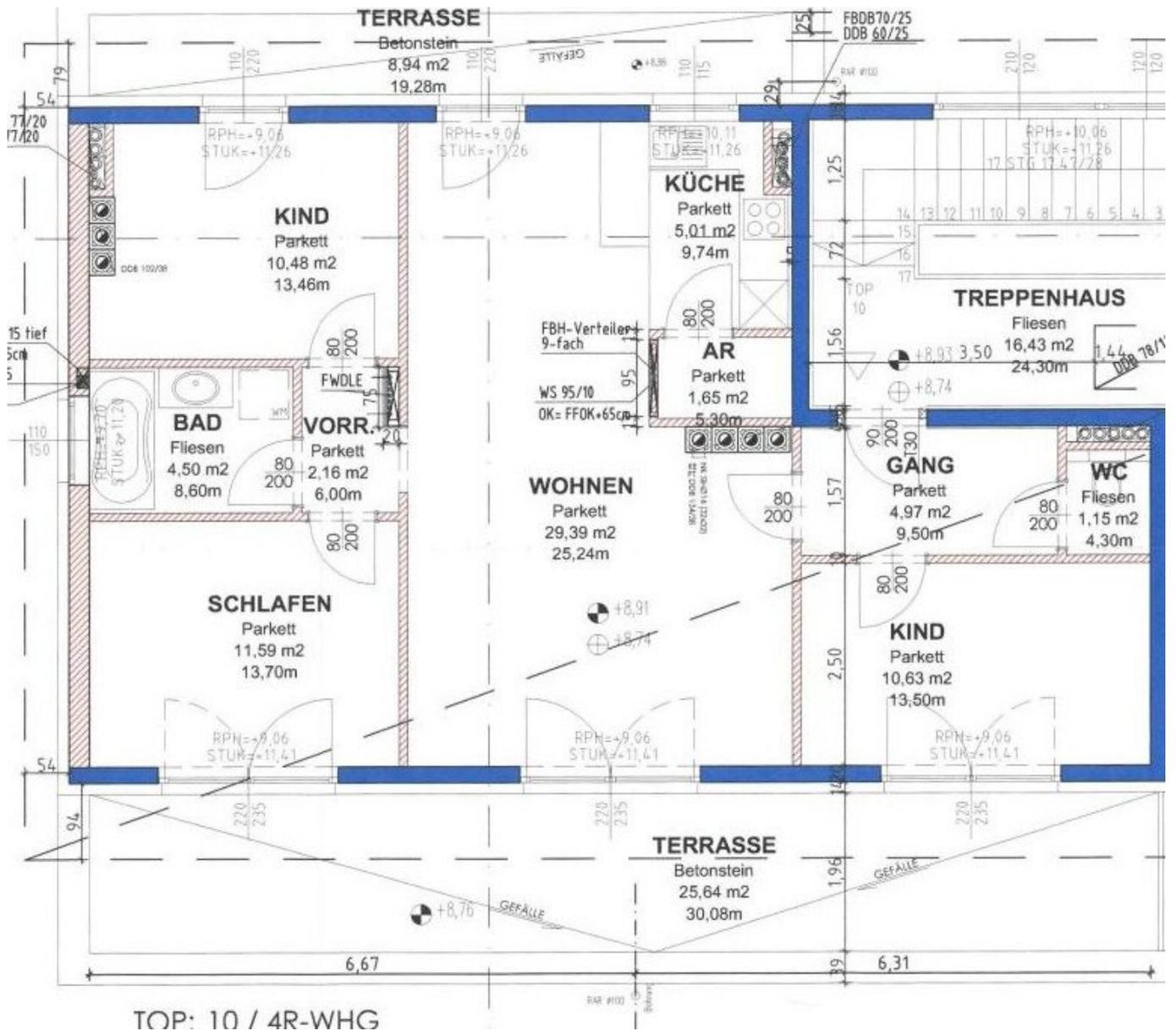


**Lydia Berger**









TOP: 10 / 4R-WHG

## Objektbeschreibung

In der Voglerstraße 12 erwartet Sie eine traumhafte 4-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und einer ausgezeichneten Lage kombiniert. Auf **81,27 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Zuhause benötigen.

### Highlights der Wohnung:

- **Riesige Wohnküche (ca. 36 m<sup>2</sup>):** Ein offener und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einer möblierten Küche – ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden.
- **Praktische Details:** Eine kleine Speisekammer direkt bei der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und Organisation.
- **Badezimmerkomfort:** WC und Bad sind getrennt, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.
- **Außenflächen deluxe:**
  - Eine großzügige Terrasse mit knapp **26 m<sup>2</sup>** lädt zum Sonnenbaden und Verweilen ein.
  - Eine zweite, gemütliche Terrasse mit knapp **9 m<sup>2</sup>** bietet zusätzlichen Freiraum.

Beide Terrassen sind von allen Zimmern aus begehbar und erweitern den Wohnraum ins Freie.

### Weitere Vorteile:

- **Barrierefrei:** Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum steht im Keller zur Verfügung.
- **Inklusive Parkplatz:** Ein PKW-Stellplatz gehört zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken auf der Liegenschaft.
- **Gepflegte Wohnanlage:** Ruhige Umgebung, ansprechendes Ambiente und einladende Nachbarschaft.

### **Lage und Lebensqualität**

Die Wohnung befindet sich in einer schönen und gepflegten Wohnanlage in Hörsching. Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

### **Überzeugen Sie sich selbst!**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

### **Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap