

**Wunderschöne Gartenwohnung samt Terrasse im Zentrum  
von Ottensheim zu vermieten!**



Wohn- und Essbereich I

**Objektnummer: 6271/21957**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Wohnfläche:</b>	89,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.389,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.263,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,06 €
<b>USt.:</b>	126,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Gartenwohnung samt gemütlicher Terrasse im Zentrum von Ottensheim zu vermieten!

Diese familienfreundliche Gartenwohnung befindet sich im Zentrum von Ottensheim und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89,32m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes, welches 2017 zur Gänze neu saniert wurde.

Ein Highlight ist definitiv die großzügige Terrasse von ca. 13,66m<sup>2</sup>, welche an den wunderschönen ca. 323m<sup>2</sup> großen Eigengarten grenzt.

### AUFTEILUNG:

- Wohn-/ Essbereich inkl. Küche
- 2x Schlafzimmer/Büro
- Badezimmer inkl. Toilette
- Vorraum
- Terrasse
- Eigengarten

Anschlüsse für eine Waschmaschine/Trockner befinden sich in der separaten Waschküche im Keller des Gebäudes. Für zusätzlichen Stauraum sorgt zudem das zugeteilte Kellerabteil.

Die Kühlung erfolgt über die integrierte Wärmepumpe der Wohnung (Fußbodenheizung).

Die Gartenpflege muss vom Mieter übernommen werden – hierfür steht ein Leerkabel für einen Husqvarna Automower zur Verfügung, der die Rasenpflege komfortabel übernimmt. Alternativ kann die Pflege auch klassisch durch regelmäßiges Rasenmähen erfolgen. Der Heckenschnitt und die Stiegenhausreinigung (für Zweites - Vereinbarung mit der anderen Partei im Haus notwendig) ist ebenfalls ordnungsgemäß vom Mieter durchzuführen - anderenfalls fallen zusätzliche Kosten an.

Die Garage ist um monatlich 28,20 € brutto verpflichtend anzumieten. Ein weiterer Abstellplatz direkt vor der Garage ist bereits in der Miete inkludiert.

Umliiegend befinden sich zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten (ua. Marktplatz Ottensheim, EKZ Ottenhseim etc.). Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung in Richtung Linz ist ebenfalls vorhanden. (Bushaltestellen, Mühlkreisbahn etc.)

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.389,37 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 91,37 inkl. USt
  - Sonstige Kosten monatl.: € 28,70 ohne USt (Grundsteuer und Hausversicherung)
  - Garage monatl.: € 28,20 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.446,26 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Parkplatz; exkl. Strom und Heizung)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap