

**Perfekte Neubau Gartenwohnung in Steinhaus**  
**\*NEUBAU\*ERSTBEZUG\***



**Objektnummer: 400**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4641 Steinhaus
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.129,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	842,49 €
<b>Kaltmiete</b>	1.026,37 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,88 €
<b>USt.:</b>	102,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**













## Objektbeschreibung

Die ideale Lage zwischen Wels und Sattledt, die örtliche Infrastruktur der Gemeinde Steinhaus und der ländliche Charme machen den Standort, direkt im Ortszentrum und dennoch ruhig mit Blick ins Grüne, besonders attraktiv.

Diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger und naturnaher Umgebung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 82,44 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Gartenfläche von ca. 68,34 m<sup>2</sup> genießen Sie sowohl innen als auch außen viel Raum zur Entfaltung. Die Wohnung überzeugt durch ihre zeitgemäße Architektur, moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung. Edler Echtholzparkett verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre, während stilvolle Großformat-Bodenfliesen in Küche, Vorraum, Bad und WC für ein modernes Ambiente sorgen. Die großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch einen Garagenstellplatz und einen zusätzlichen Frestellplatz, die bequemen Parkkomfort für zwei Fahrzeuge bieten. Ein praktisches Kellerabteil sorgt zudem für ausreichend Stauraum. Der gemütliche Garten lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden ein und macht diese Immobilie zu einem perfekten Rückzugsort.

Die Wohnung wird vom Vermieter noch mit einer modernen Einbauküche, einer Echtglas-Duschtrennwand und elektr. Sonnenschutz ausgestattet (Montagetermin Küche voraussichtlich Ende März 25).

### **Gartenwohnung Top 1 / Gartengeschoss (GG)**

Wohnfläche: ca. 82,44 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Terrasse: ca. 10,36 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 68,34 m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil 3,93 m<sup>2</sup>

**1 Garagenstellplatz Nr. P02**

**1 KFZ-Frestellplatz Nr. P11**

Die beiden KFZ Stellplätze sind verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine **Gesamtmiete** für Wohnung und Stellplätze iHv. **€ 1.249,00** (Miete, BK und USt.).

Die KFZ Stellplätze können sofern diese nicht selbst benötigt werden "hausintern" untervermietet werden.

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

Verfügbarkeit der Wohnung: voraussichtlich ab 01.04.2025

Mietverhältnis: 4 Jahre befristet (Mindestmietdauer 1 Jahr)

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

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 <4.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <5.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap