

## Top 3 – Ihr neues Zuhause mit Gartennutzung



Hausansicht mit Parkplätzen

**Objektnummer: 856**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltemiete (netto)	703,64 €
Kaltemiete	870,14 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	89,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

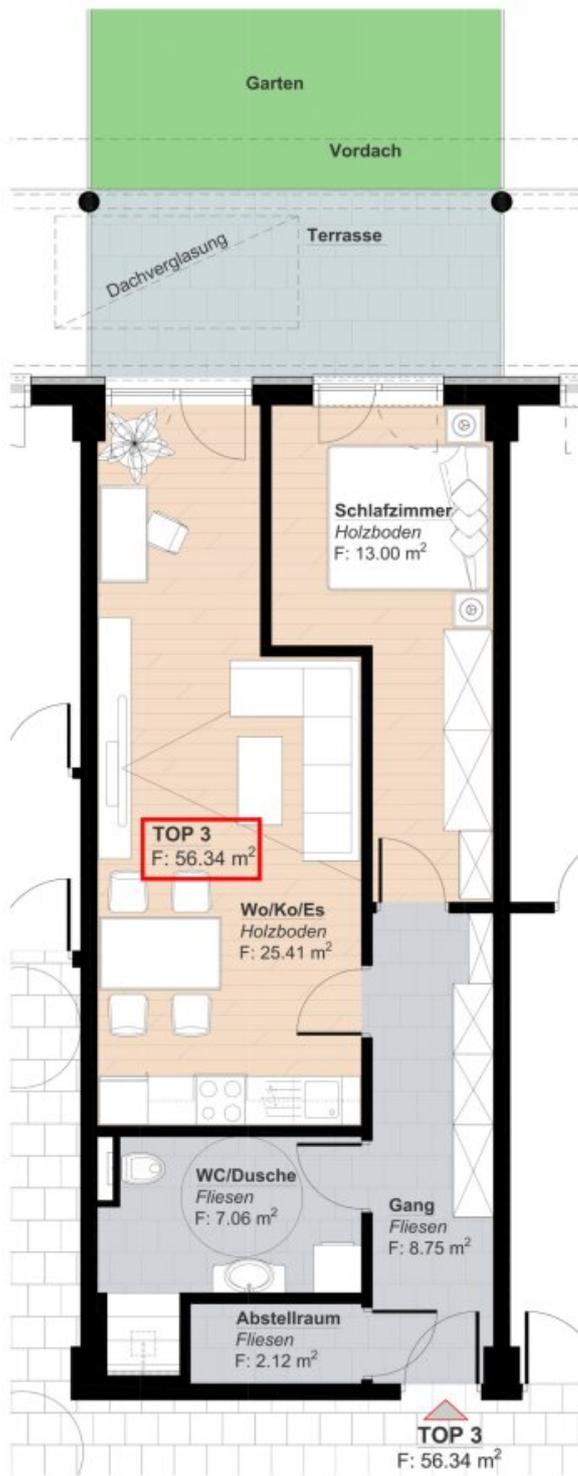
BK inkl. Heizkosten, Warm- und Kaltwasser

### Provisionsangabe:

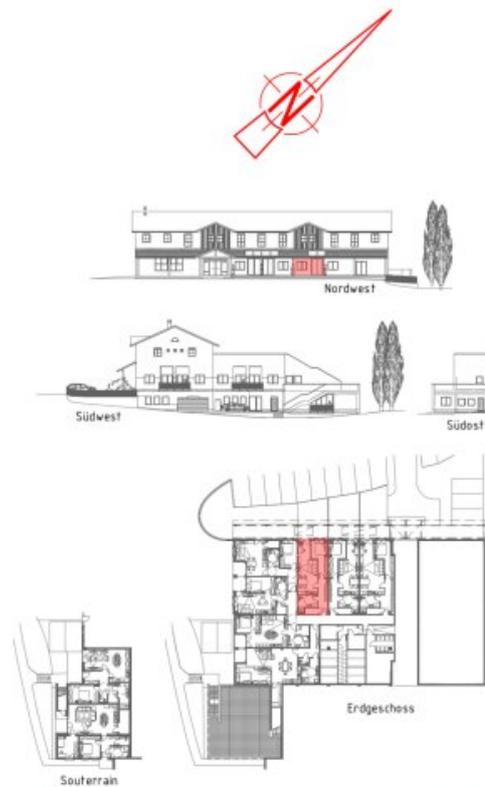
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





## TOP 3 EG 56.34 m<sup>2</sup> Markt 220 ABTENAU



## Objektbeschreibung

### Komfort und Funktionalität perfekt vereint

### Willkommen im neuen Zuhause – Hochwertiges Wohnprojekt in Abtenau

Der ehemalige Spar-Markt wurde in ein modernes Wohnprojekt umgestaltet und bietet 9 hochwertige Apartments mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung:

- - **Elektrische Rollläden** für maximalen Komfort
- - **Edle Materialien:** Graue Feinsteinfliesen, Parkettböden und moderne Badezimmer
- - **Viel Licht und Funktionalität:** Gut geplantes Lichtsystem und zahlreiche Steckdosen
- - **Komfortable Details:** Bodengleiche Duschen, Waschmaschinenanschluss und großzügige Stauraummöglichkeiten

Willkommen in einer durchdacht geplanten Wohnung. Die Top 3 bietet Ihnen alles, was modernes Wohnen ausmacht:

- - **Offener Wohnbereich:** Der helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum Allgemeingarten – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.
- - **Geräumiges Schlafzimmer:** Platz für großzügige Kleiderschränke durch optimal geplante Nischen.
- - **Praktischer Eingangsbereich:** Viel Platz für Garderobe und Alltagsgegenstände – hier bleibt alles ordentlich.

- - **Modernes Badezimmer:** Ausgestattet mit einer bodenebenen Dusche, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss – alles, was Sie brauchen.
- - **Zusätzlicher Stauraum:** Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und bietet Platz für alles Wichtige.
- - **Bequeme Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Stellplätze für Ihr Auto sind direkt vor Ort verfügbar.
- - **Besonderheit:** Der Zugang zum Allgemeingarten macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für alle, die Entspannung und Lebensqualität suchen.

**Bitte beachten Sie:** Die Wohnung wird ohne Küche vermietet, sodass Sie die Freiheit haben, Ihre Küche ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Sie können den Stil, die Ausstattung und die Aufteilung selbst bestimmen – von der Wahl der Materialien bis hin zu modernen Elektrogeräten. So schaffen Sie sich genau den Kochbereich, der perfekt zu Ihrem Lebensstil passt!

## **Jetzt mieten und das Leben in Abtenau genießen – kontaktieren Sie uns!**

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 <8.250m

Krankenhaus <450m

Apotheke <525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <575m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <300m  
Supermarkt <600m

**Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap