

## Top 1 - Kuschelige Wohnung mit praktischer Raumaufteilung!



Symbolbild Wohnzimmer

**Objektnummer: 858**

**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:	63,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	788,80 €
Kaltmiete	970,48 €
Betriebskosten:	146,40 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	99,52 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

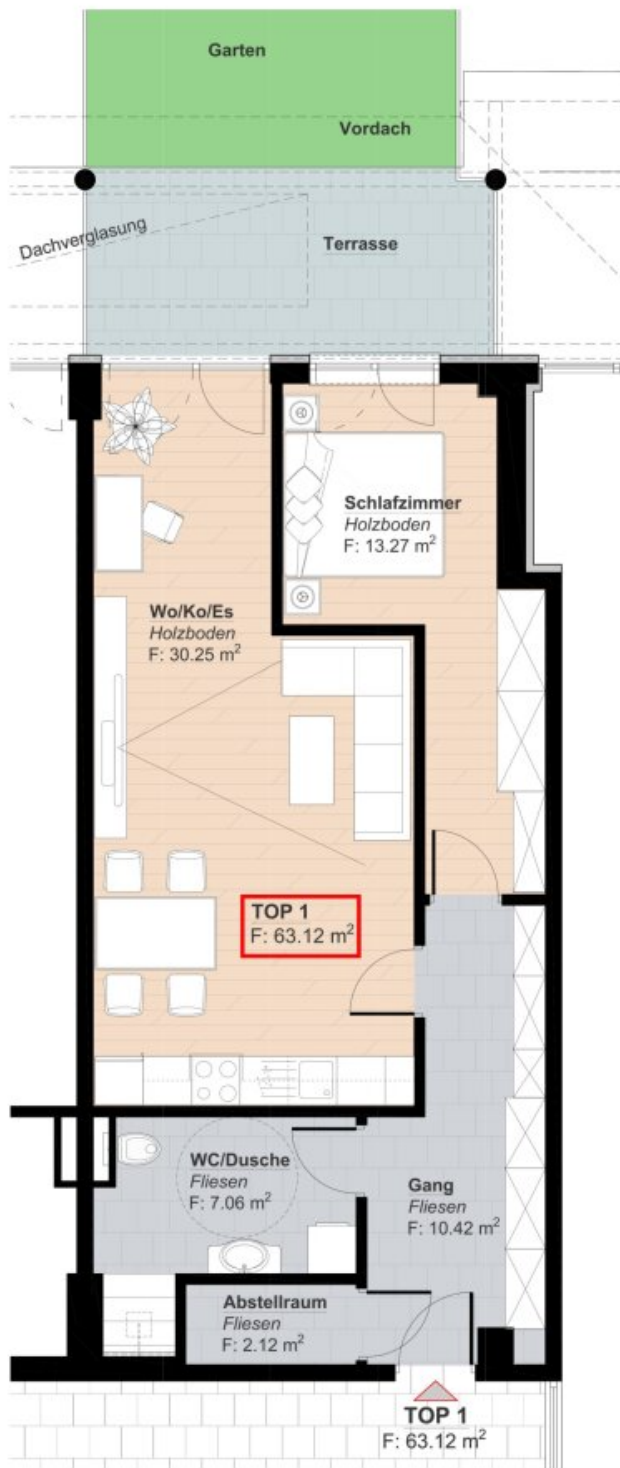
BK inkl. Heizkosten, Warm- und Kaltwasser.

### Provisionsangabe:

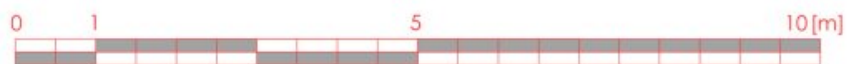
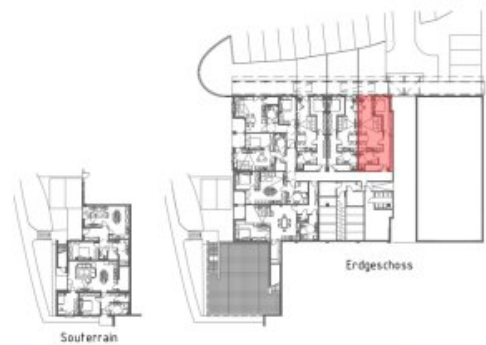
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





**TOP 1** EG 63.12 m<sup>2</sup>  
Markt 220 ABTENAU



## Objektbeschreibung

### Willkommen im neuen Zuhause!

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

Diese charmante Wohnung verbindet eine moderne Ausstattung mit einem direkten Zugang ins Grüne:

- **Heller Wohnbereich:** Der offene Küchen-, Ess- und Wohnbereich bietet Platz zum Entspannen und Zugang zum Allgemeingarten – ideal, um die frische Luft zu genießen.
- **Großzügiges Schlafzimmer:** Perfekt geschnitten mit praktischen Nischen für Ihre Kleiderschränke.
- **Funktionaler Eingangsbereich:** Viel Platz für Garderobe und alles, was Sie täglich griffbereit brauchen.
- **Modernes Badezimmer:** Mit bodenebener Dusche, Waschbecken, WC und einem praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

- **Stauraum inklusive:** Der zusätzliche Abstellraum sorgt für Ordnung und bietet Platz für Ihre Utensilien.
- **Bequeme Parkmöglichkeiten:** Direkt vor der Wohnung stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

**\*\*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!

Ein Zuhause mit Gartenanschluss, das Komfort und Funktionalität perfekt vereint – überzeugen Sie sich selbst!

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