

## **Familienfreundliche Wohnung mit Balkon, Terrasse und Grünblick in Horsching**



Muster Küche

**Objektnummer: 5908/1411**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4063 Hörsching                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 86,05 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 136,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,86                              |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.099,41 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 838,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 996,74 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 158,74 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 102,67 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

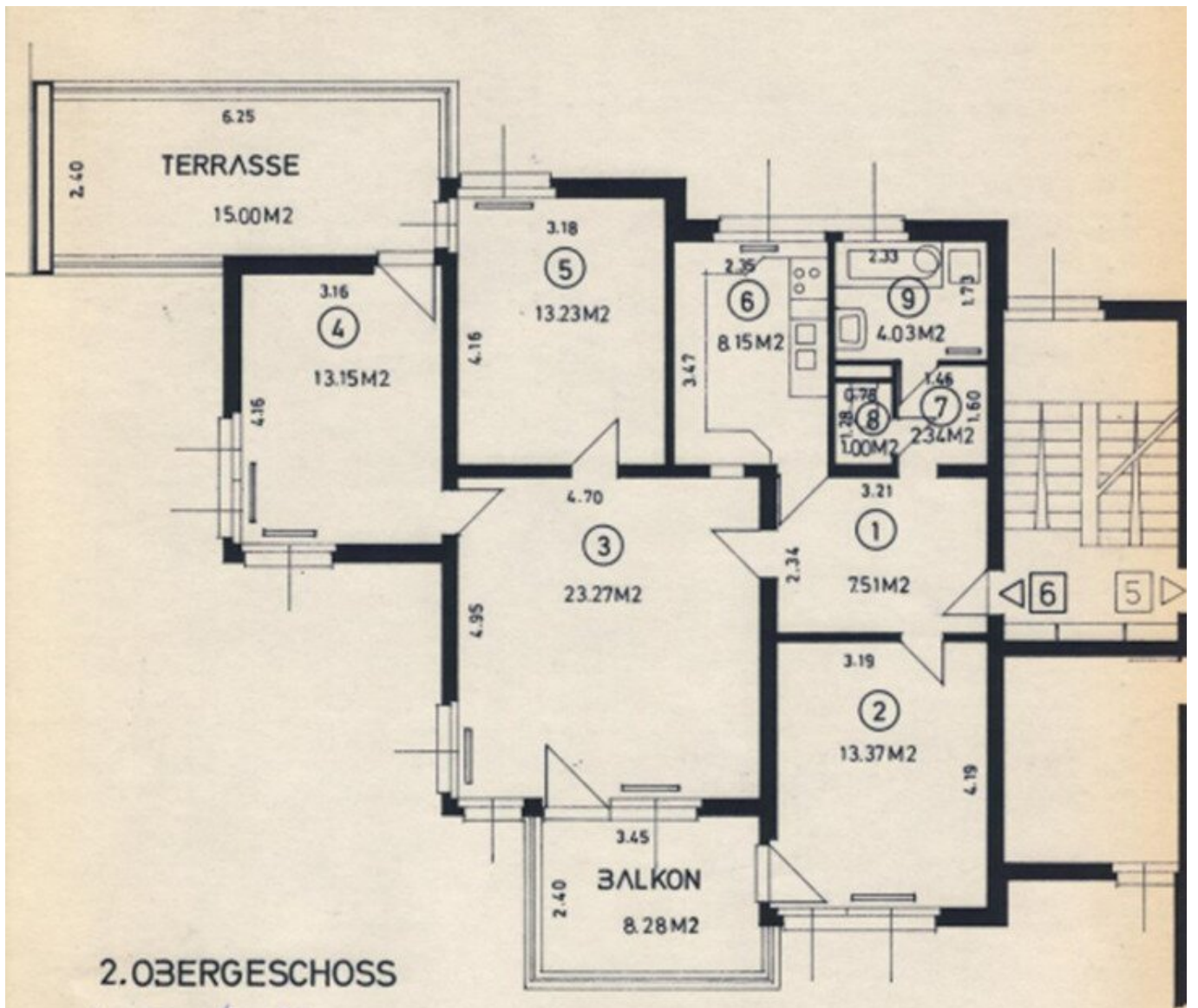


**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1







2. OBERGESCHOSS

4063 Hirsching

Edward Dittner-Str. 18/6

Plan-Nr. 647079/418-W004

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Hörsching

Die Wohnung in der Eduard-Nittner-Straße 18 bietet die perfekte Kombination aus Funktionalität und Lebensqualität. Die großzügigen Außenflächen – Balkon und Terrasse – sowie die grüne Umgebung machen sie zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die viel Raum und ein ruhiges Wohnumfeld suchen. **ACHUTNG! Diese Wohnung wird derzeit saniert - Besichtigungen können dennoch stattfinden - bei den Fotos handelt es sich um Veranschaulichungen.**

### Highlights auf einen Blick:

- **Ideal für Familien:** 4 Zimmer, großzügiger Grundriss und viel Platz.
  
- **Praktische Raumaufteilung:**
  - Vorraum mit Platz für Garderobe.
  
  - Badezimmer mit Dusche und separates WC.
  
  - Voll möblierte Küche – bereit zum Einziehen.
  
  - Geräumiges Wohnzimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon.
  
  - 3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zur 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse.
  
- **Outdoor-Extras:**
  - Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und einem Schlafzimmer.

- Sonnige Terrasse (15 m<sup>2</sup>) mit Zugang von zwei Schlafzimmern.

- **Zugehöriger Außenabstellplatz:** Parkplatz für Ihr Auto im Preis inkludiert.
- **Kellerabteil vorhanden:** Zusätzlicher Stauraum.
- **Wohnanlage mit viel Grün:** Familienfreundliches Umfeld mit Kinderspielplätzen und Erholungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

#### **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 <1.000m

Schule <500m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap