

## **NEU! 2-Zimmer - Neubauwohnung mit Eigengarten!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 7401/962**

**Eine Immobilie von Karl Pitzmann Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5142 Ibm
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	884,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	678,00 €
<b>Kaltmiete</b>	884,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Mietzins inkludiert.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Pitzmann**

Karl Pitzmann Immo  
Altheim 36/9  
5143 Feldkirchen bei

T +43 664 1322 568  
H +43 676 4283 525

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Betreten Sie die Wohnung, so finden Sie sich in einem großzügig angelegten Vorraum wieder.

Wenden Sie sich nach rechts, so gelangen Sie in ein mit Fliesen ausgestattetes Badezimmer.

Eine große, offene Duschkabine sowie ein schickes Waschbecken sind hier wohl das Highlight.

Vom Vorraum aus findet man auch Zugang zu einem kleinen Abstellraum und einem separatem WC – beides mit Fliesen ausgestattet.

Das helle Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Doppelbett als auch einen großen Wandschrank.

Zum Wohlfühlen lädt besonders der große helle Wohn- / Essbereich mit offener Wohnküche ein.

Die L-förmige planungsweise bietet genügend Abgrenzung zwischen Wohnbereich und Küche.

Durch den Essbereich und / oder die Küche gelangen Sie auf eine gemütliche Terrasse – der Boden wurde hier mit Betonplatten angelegt.

Auch der Garten ist hier zu finden – es wird noch eine schöne Rasenfläche angelegt. Umzäunt wird das Grundstück von einem Metallzaun mit einer Höhe von ca. 1 Meter.

Ein Tiefgaragenparkplatz kann für €80.- / Monat (Netto) gemietet werden.

Keine Hundehaltung erlaubt!

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 <8.000m

Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap