

# Parco Urbano | inkl. Küche und Tiefgaragenplatz | Erstbezug



01 Titelbild

**Objektnummer: 3447**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelhausgartenstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Eferding
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Keller:	8,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	913,00 €
Kaltmiete (netto)	776,66 €
Kaltmiete	913,00 €
Betriebskosten:	136,34 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

»

## Parco Urbano *ein kleiner Park in der Stadt*

Der Park mit beeindruckenden 7.000 m<sup>2</sup> bildet den perfekten Rahmen für außergewöhnliches Wohnen.

«



Sofortbezug



360° Rundgang



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



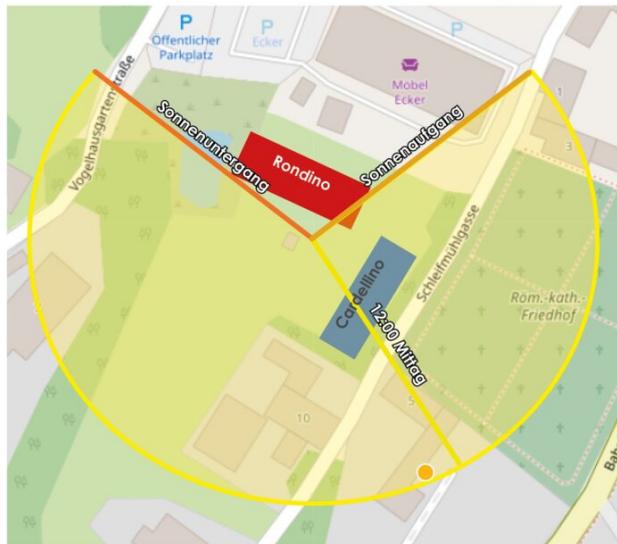
BOSS IMMOBILIEN



# Sonnenstand

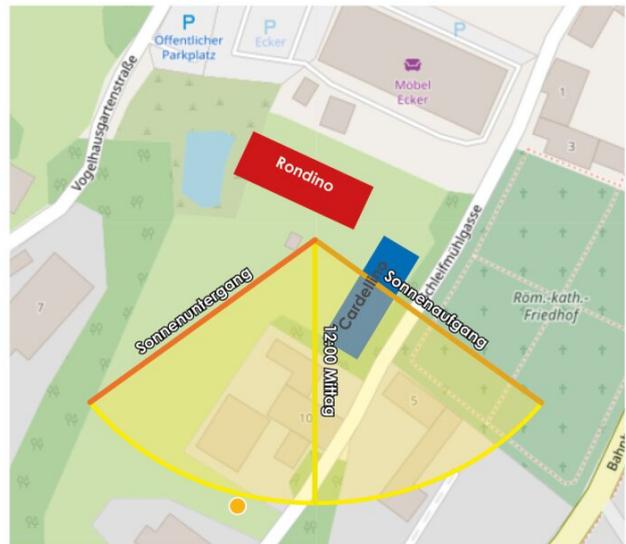
## Juni

Sonnenaufgang 5:01 Uhr  
Sonnenuntergang 21:08 Uhr



## Dezember

Sonnenaufgang 07:50 Uhr  
Sonnenuntergang 16:11 Uhr



Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



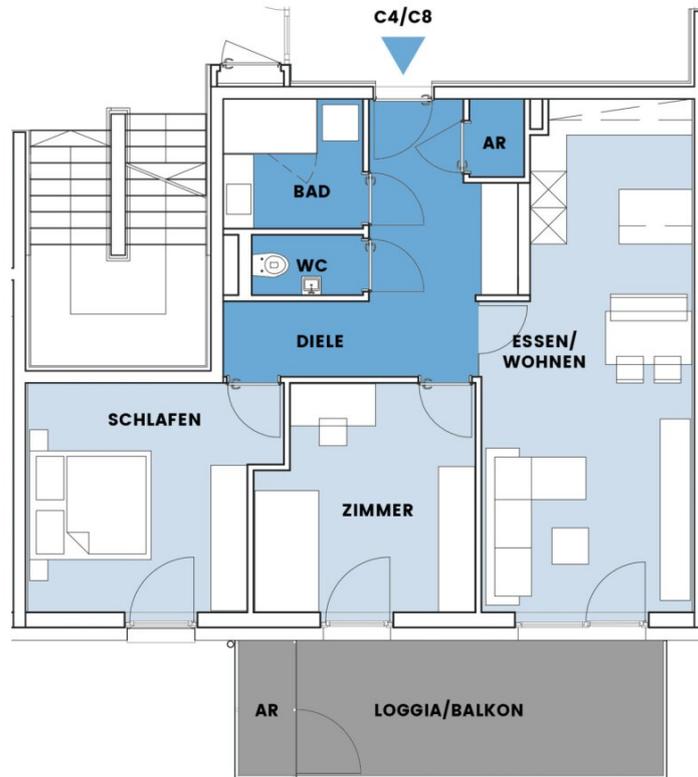
## CARDELLINO c4/c8



### DIE WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK

	c4/1.06	c8/2.06
Wohnfläche	74,20 m <sup>2</sup>	74,20 m <sup>2</sup>
Loggia	8,87 m <sup>2</sup>	24,86 m <sup>2</sup> *
Balkon	6,75 m <sup>2</sup>	-
Kellerabteil	6,22 m <sup>2</sup>	8,95 m <sup>2</sup>

\* Loggia über ganze Wohnungsbreite



## Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossmobilien.at/rundgang?v=3095801>

### > Eferding | Wohnung | Mieten <

Mitten in der urbanen Dynamik von Eferding erstreckt sich der Parco Urbano – eine idyllische Grünoase mit beeindruckenden 7.000 m<sup>2</sup>, die den perfekten Rahmen für ein außergewöhnliches Wohnprojekt bildet.

Der durchdachte Grundriss der Wohnung, großzügige Fensterfronten und die südwestliche Ausrichtung sorgen für eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen.

Die neu stilvolle Küche ist Bestandteil der Wohnung – somit steht dem kulinarischen Genuss von Anfang an nichts im Wege.

Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Auf der Loggia genießen Sie entspannte Sommerabende mit Blick in den Park. Besonders praktisch: Ein integrierter Abstellraum bietet Platz für Ihre Gartenmöbel und weitere Utensilien.

Elektrische Raffstores an den Fenstern ermöglichen Ihnen eine flexible Lichtregulierung und gewährleisten gleichzeitig Ihre Privatsphäre.

In den Innenräumen erwartet Sie edles Eichenparkett in Kombination mit hochwertigem Feinsteinzeug – eine harmonische Verbindung aus Eleganz und Komfort.

Ein modernes Treppenhaus mit Lift sorgt für barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen. Zusätzlich stehen Ihnen ein Parteienkeller, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung – für ein rundum komfortables Wohnerlebnis.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Mietpreis enthalten.

Dank einer innovativen Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer effizienten

Fußbodenheizung genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima.

Zur Förderung der Nachhaltigkeit verfügt das Wohnhaus zudem über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die zur Energieversorgung von Heizung und Warmwasser beiträgt. So wird nicht nur Ihr Wohnkomfort gesteigert, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

### **Lage**

Das Grundstück ist im Westen durch eine Zufahrt über die Vogelhausgartenstraße erschlossen. Der Stadtkern von Eferding ist nur 500 m entfernt. Zu Fuß erreichen Sie diesen in wenigen Gehminuten. Hier finden Sie alles was das Herz begehrt. Von Geschäften für den täglichen Bedarf, tollen Restaurants und Cafés, bis hin zu schulischen Einrichtungen und medizinischer Versorgung.

Die Umgebung ist von einer schönen Landschaft geprägt. In der Nähe fließt die Donau, und es gibt viele Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Im Mietpreis ist ein Tiefgaragenplatz inkludiert.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <200m

Apotheke <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <2.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <250m

Polizei <8.450m

### **Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <600m

Flughafen <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap