

# Sternenzelt



01 Titelbild

**Objektnummer: 3200**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nettingsdorfer Straße 27
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Haid
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.224,20 €
Kaltmiete (netto)	845,80 €
Kaltmiete	1.112,91 €
Betriebskosten:	267,11 €
USt.:	111,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung: € 700,- Carport: € 53,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH

”

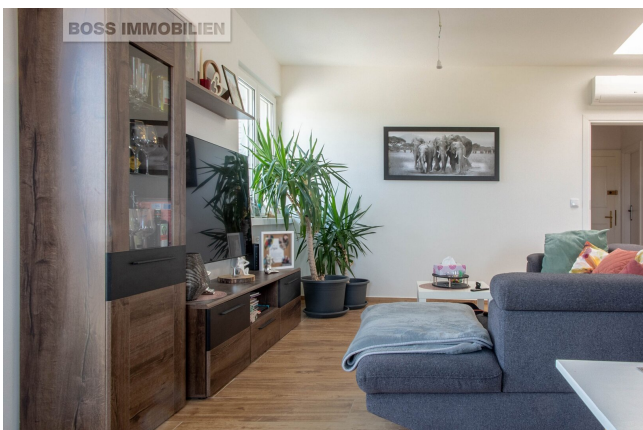
## Sternenzelt

Nahe den Sternen, hoch oben in der 13. Etage residieren Sie in dieser hochwertig ausgestatteten Wohnung.

“



provisionsfrei





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



105 m <sup>2</sup>	3	15 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Terrasse

**Top 39**  
 Nettingsdorferstr 27, 4053 Haid

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



# Objektbeschreibung

## > Nettingsdorf | Wohnung | Mieten <

Die sanierte 3-Raumwohnung im Dachgeschoss erfüllt Wohnträume und Wohlfühl-Fantasien. Die lichtdurchfluteten und freundlichen Räume sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Bei der Innenausstattung wurde auf moderne Materialien und hochwertigste Ausführung Wert gelegt. Dies spiegelt sich in der **harmonisch abgestimmten Küche**, dem **elegantem Badezimmer** sowie den stilvollen Holzböden und Fliesen wieder.

Im Sommer kühlen Sie Wohn- und Schlafraum ganz einfach mit der **Klimaanlage**.

Die Wohnung verfügt über einen äußerst großen Wohnbereich mit integrierter Küche. Hier verbringen Sie harmonisch Stunden beim gemeinsamen Kochen und Essen oder Faulenzen auf der Couch. Hier befindet sich auch der Zugang zur Terrasse.

Zwei weitere Räume können Sie sich individuell gestalten. Ein gemütliches Schlafzimmer, das Reich für Ihr Kind oder ein Home Office, hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss des Hauses. Hier thronen Sie auf Ihrer südseitigen Terrasse weit über den Dächern von Nettingsdorf und genießen eine unglaubliche Fernsicht.

Dennoch erreichen Sie mit einem der beiden Lifts mühelos in das gewünschte Stockwerk.

Ein Kellerabteil bietet weiteren Platz für Praktisches und Liebgewonnenes und ist ebenso Bestandteil der Wohnung wie der zugeteilte **Carportplatz** für Ihr Auto.

## Lage

Ganz in der Nähe befindet sich das Haid Center mit seinen zahlreichen Geschäften und Cafés.

Zur Volksschule gehen Ihre Kinder nur 15 Min. zu Fuß, weitere Kindergärten und Schulen befinden sich im nahegelegenen Ansfelden, Traun oder Linz.

Auch für Pendler Ideal. Nur wenige Minuten spazieren Sie zum Bahnhof Nettingsdorf. Von hier aus fährt alle 30 Minuten der Zug nach Linz – den Hauptbahnhof Linz erreichen Sie in nur 15 Fahrminuten. Oder Sie fahren raus in die Natur Richtung Pyhrn-Priel Region.

Auch die Auffahrt zur Autobahn A1 ist schnell zu erreichen.

Ideal ist diese Wohnung auch für Sportler und Familien. Gleich gegenüber lädt der beliebte Motorikpark zum Trainieren und Entspannen ein.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche und das Bad sind voll ausgestattet und Bestandteil der Wohnung.

Ein Carportplatz ist für Ihr Fahrzeug reserviert und kann zusätzlich angemietet werden.

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>

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 <350m

Apotheke <1.100m

Klinik <5.100m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <500m

Universität <9.050m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <2.975m

Einkaufszentrum <1.075m

#### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <1.075m

Post <1.850m

Polizei <1.350m

#### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <3.625m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.300m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap