

## Mitten im Geschehen: ebenerdige 3-Zimmer-Wohnung in Nußbach



3-Zimmer-Mietwohnung in Nußbach

**Objektnummer: 1616\_2649**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4542 Nußbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Gesamtmiete</b>	782,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	480,00 €
<b>Kaltmiete</b>	638,00 €

## Ihr Ansprechpartner



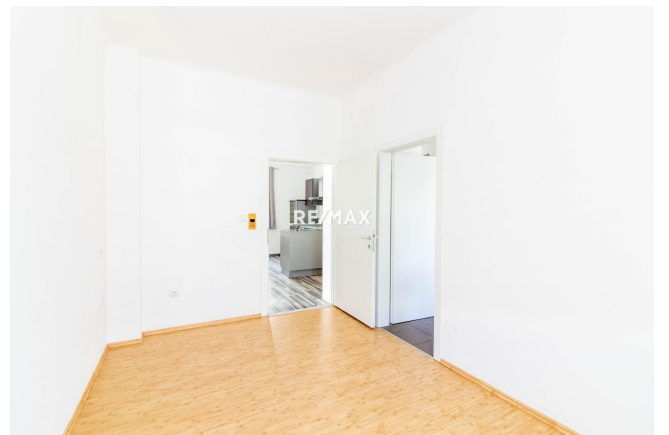
### Ing. Egon Graßegger

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22  
H +43 676/846126722  
F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese Wohnung hat ihren Platz im pulsierenden Herzen von Nußbach und trifft mit ihrem einzigartigen Flair direkt ins Herz! Nußbach Landgemeinde mit ca. 2300 Einwohnern; solide Infrastruktur mit einem Lebensmittelgeschäft, Gastronomie, Banken, medizinischer Grundversorgung und zahlreichen landwirtschaftlichen Direktvermarkter; gesunder Wirtschaftsraum auch mit etlichen etablierten, international tätigen Unternehmen; Kindergarten und einer modernen Volksschule mit Nachmittagsbetreuung; umfangreiches Arbeits- und Freizeitangebot; zentrale Lage mit kurzen Wegen, in nur 10 Minuten in die Bezirkshauptstadt Kirchdorf, nach Kremsmünster oder in die Kurstadt Bad Hall; Anschlüsse an die A9-Pyhrnautobahn in rund 12 km; mit Anschluss an die Schnellbahn S4; schnelle Verbindungen in den oberösterreichischen Zentralraum; Wels und Steyr ca. 30 km, Linz rund 50 km entfernt; das ehemalige Gemeindeamt äußerst zentral gelegen, direkt neben der Volksschule und dem Kindergarten; Kirche, Geschäfte, Gemeindeamt und Banken nur wenige Schritte entfernt; Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; Vorzüge eines optimalen Standorts - alles Wichtige fußläufig erreichbar; Spricht Sie diese ebenerdige Wohnung an? ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Essküche mit möblierter Küchenseite, Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer; das Herz der Wohnung die geräumige und praktische Essküche mit Raum für gesellige Pausen; besonders hervorzuheben das zusätzliche Zimmer für viele kreative Zwecke; ein kompaktes und komplettes Bad mit Dusche, WC und Platz für die Waschmaschine; ein Parkplatz; große Fenster für eine angenehme Wohnatmosphäre; Betriebskosten enthalten die üblichen Kosten der Liegenschaft; Stiegenhausreinigung im Turnus durch die Mieter, beheizt wird die Immobilie mit Fernwärme, abgerechnet nach Verbrauch; Ihr Abenteuer beginnt hier, Greifen Sie zu und machen Sie diesen einzigartigen Ort zu Ihrem neuen Rückzugsort – das Herz der Gemeinde schlägt nur für Sie!

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Miet € 480 zzgl  
e 10%  
USt.  
Betriebskosten € 100 zzgl  
10%  
USt.  
Heizkosten € 120 zzgl  
20%  
USt.  
Umsatzsteuer € 82  
-----  
-----  
-----

Ges € 782

amtb

etra

g

-----

-----

-----

Heiz 146.

wär 5 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas D

se H

eizw

ärm

ebed

arf:

Fakt 2.24

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas D

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z:

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.