

## Starter Mietwohnung



**Objektnummer: 1322**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4303 St. Pantaleon
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	704,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	540,00 €
<b>Kaltmiete</b>	650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	54,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

Immolution GmbH





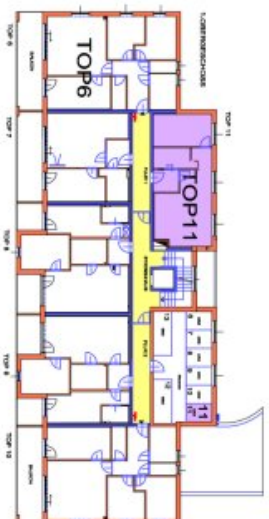
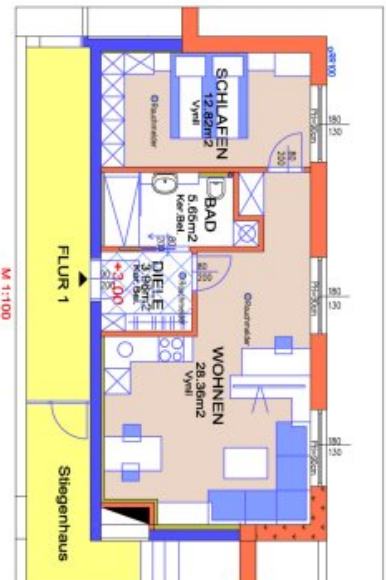


WOHNANLAGE " ANGERWIESE " in 4303 St.Pantaleon

1. OBERGESCHOSS TOP 11

Wrfli: 50,79m<sup>2</sup>

Kellerabteil 3,37m<sup>2</sup> - 1 Tiefgaragenplatz 13,15m<sup>2</sup>



Planung:

Fa. FROSCHL BAUG.m.b.H.  
Gewerbeweg 1  
4303 St.Pantaleon

1.OG TOP 11 10.2.2023

# Objektbeschreibung

## TOP 11 - 1. Obergeschoss, barrierefrei mit Lift, 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einer modernen Wohnung, die nicht nur stilvoll, sondern auch barrierefrei und praktisch geschnitten ist? Diese Neubauwohnung im Erstbezug bietet Ihnen auf 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und viele Möglichkeiten.

### Highlights der Wohnung:

- **51 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Optimal aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
- **1 modernes Bad:** Ein Bad mit großzügiger Walk in Dusche
- **Barrierefrei und mit Lift:** Ideal für alle Altersgruppen und perfekt zugänglich.
- **Tiefgaragenparkplatz:** Ihr Auto sicher und bequem in der hat eigenen Garage parken.

**Nutzen Sie diese Wohnung flexibel:** Die praktische Aufteilung und die barrierefreie Gestaltung machen diese Wohnung ideal für verschiedenste Wohnsituationen. Perfekt als Straterwohnung!

### Beschreibung:

- **Neubau-Erstbezug:** Modernste Ausstattung und keinerlei Abnutzungserscheinungen.
- **Tiefgaragenstellplatz:** Kein Parkplatzstress dank eines eigenen Stellplatzes in der Tiefgarage.

### Lage:

Die Wohnung liegt in einer gut angebenen, aber ruhigen Umgebung, die durch eine gute Infrastruktur überzeugt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Grünflächen sind alle in direkter Nähe vorhanden.

### Miete:

Die monatliche Miete für diese vielseitig nutzbare Wohnung beträgt **650,- €** inklusive Betriebskosten und dem Tiefgaragenstellplatz.

### Kontakt:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

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 <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap