

## **3 Zimmer Traumwohnung mit Balkon in Krummnussbaum**



**Objektnummer: 3410**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laabenweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3375 Krummnußbaum
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	542,94 €
Kaltmiete (netto)	542,94 €
Kaltmiete	542,94 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

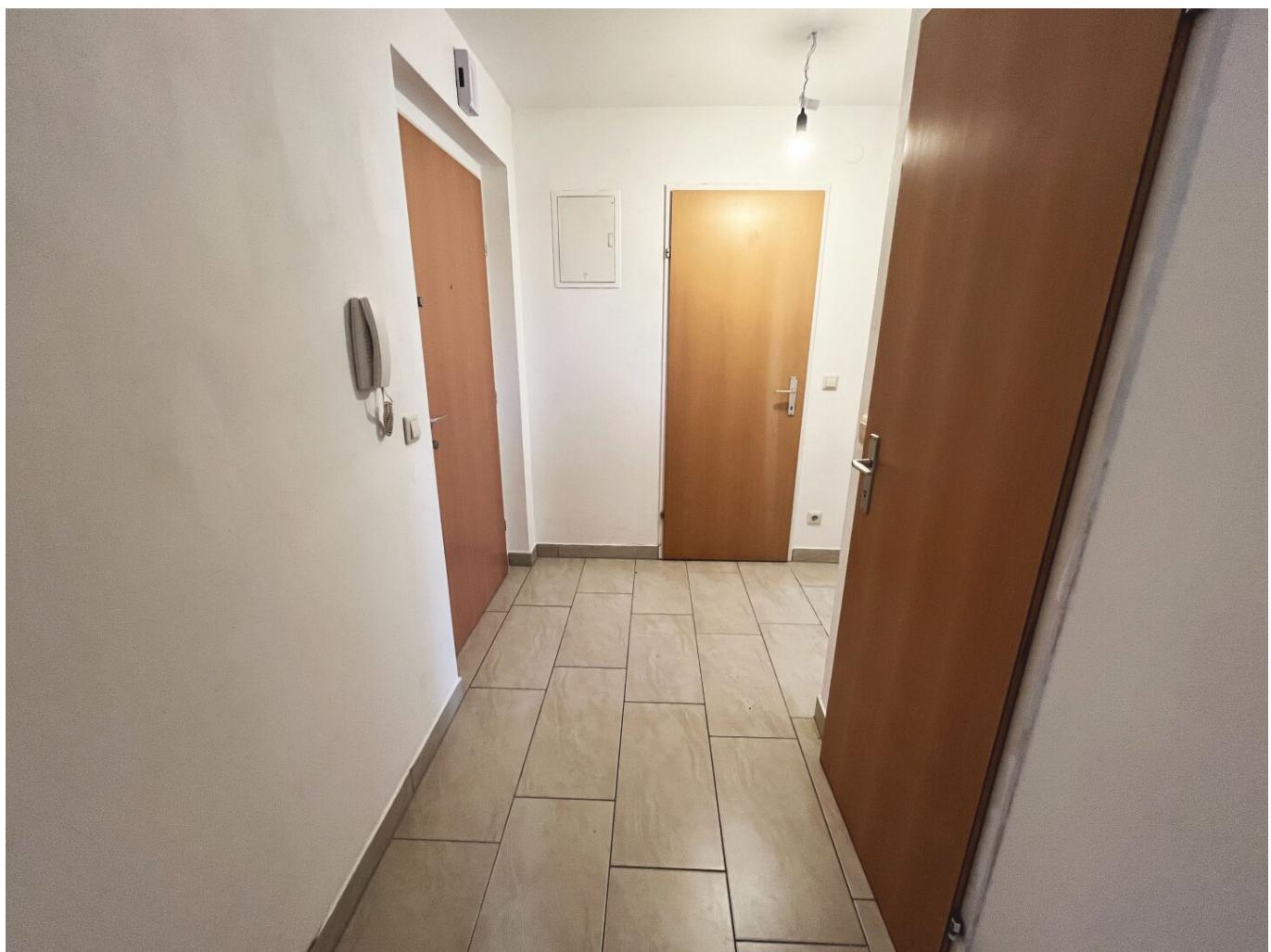
T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

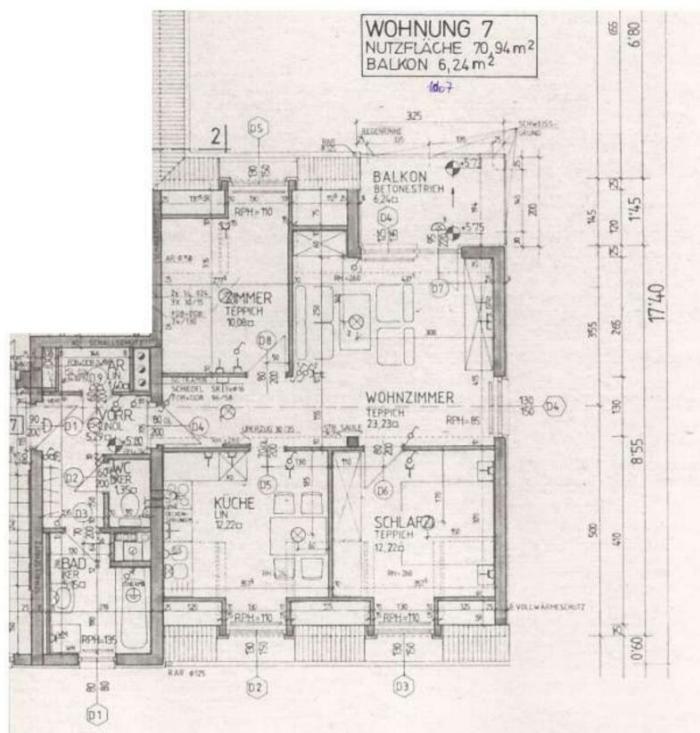
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in der idyllischen Gemeinde **Krummnußbaum**, wo moderne Wohnqualität auf ländlichen Charme trifft. Diese bezaubernde **Dachgeschoßwohnung** bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Mit einer großzügigen **Fläche** von **70,94 m<sup>2</sup>** erstreckt sich die Wohnung über **drei lichtdurchflutete Zimmer**, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Rückzugsort für die Familie, als praktisches Homeoffice oder als stilvolles Gästezimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein absolutes **Highlight** dieser Wohnung ist der wunderschöne **Balkon**, der Ihnen einen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie den Alltag hinter sich lassen und die Natur in vollen Zügen auskosten.

Das **Wohnzimmer** ist sehr geräumig und von hier gelangen Sie auf Ihren schönen Balkon. Die **Küche** ist separat angelegt.

**Badezimmer** und **WC** sind getrennt und modern verfliest. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**, ein Handwaschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und ein Fenster.

Für extra Stauraum sorgt der praktische **Abstellraum**.

Das Heizen erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Ein **Kellerabteil** und einen **PKW Abstellplatz** im Freien runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Bank befinden sich in Fußnähe der Wohnung. Jedoch auch Kindergarten, Arzt und Apotheke sind rasch erreichbar.

Die Gemeinde hat durch ein bunt gefächertes **Freizeitangebot** einiges für Jung und Alt zu bieten.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab 1.7.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.07.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 60,95 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,58 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 10.005,28 und die monatliche Miete beläuft sich

auf € 542,94 inkl. BK und Ust.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebenswerten Gemeinschaft in Krummnußbaum zu werden. Diese gepflegte **Dachgeschoßwohnung** ist der perfekte Ort, um Ihre **Träume** von einem harmonischen Zuhause zu verwirklichen.

**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://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap