

**85m<sup>2</sup> große helle Wohnung mit 71m<sup>2</sup> Terrasse - Tiefgarage  
- Schlüßberg Hauptstraße 20 - Top 12**



**Objektnummer: 5753/516647502**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4707 Schlüßlberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.369,39 €
Kaltmiete (netto)	853,68 €
Kaltmiete	1.191,79 €
Betriebskosten:	270,16 €
Heizkosten:	43,02 €
USt.:	134,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - St**

Konzeptmühle Gmbh  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerba

T +43 664 9253493  
H stefan.artmayr@in

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



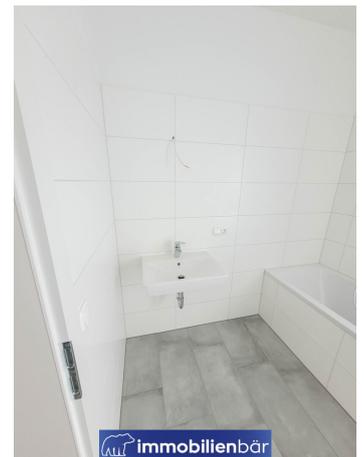
termin zur





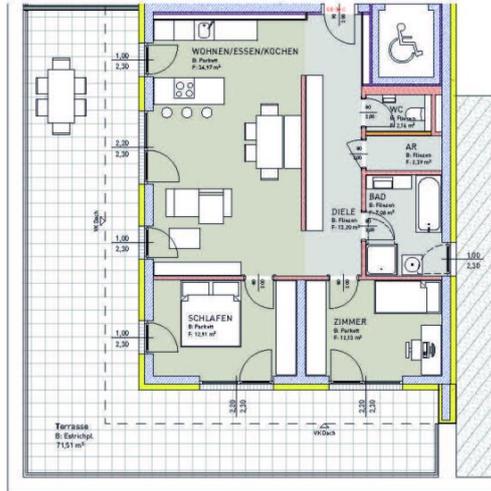




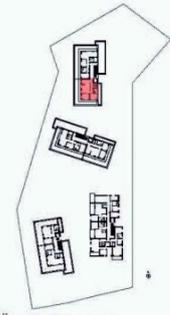




TOP 20-12 | 2. Obergeschoss



SCHLAFEN	12,91 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	34,97 m <sup>2</sup>
AR	2,39 m <sup>2</sup>
DIELE	13,20 m <sup>2</sup>
BAD	7,08 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>84,84 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	71,51 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT (ohne Hauptteil)

Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht im Preis beinhaltet. Minimale Änderungen in Bezug auf den Grundriss sowie Änderungen durch bauliche Vorgaben sind seitens des Bauträgers möglich. Diese Skizzen können Sonderausstattungen enthalten.



## Objektbeschreibung

# WOHNEN FÜR GENERATIONEN 3 - moderne Mietwohnung im Zentrum von Schlüßberg

Die Häuser in der einladenden Wohnanlage sind süd- bzw. westseitig ausgerichtet und in Richtung Trattnach gut geschützt durch eine Lärmschutzwand. Im Außenbereich befinden sich neben viel Grünfläche und Begegnungsplätzen, Besucherparkplätze sowie zusätzliche Außenstellplätze und zwei dezent integrierte Müllboxen. Über die große Tiefgarage und Kellergeschoss sind alle vier Gebäude miteinander verbunden.

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein zugewiesenes Kellerabteil, Trockenräume und Kinderwagenräume, sowie Fahrradabstellflächen zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein fixer Autoabstellplatz in der Tiefgarage. Die Gebäude sind in Niedrigenergiebauweise errichtet und sind je durch den Lift, vom Untergeschoss/TG bis zum Dachgeschoß, barrierefrei erschlossen.

### Höhepunkte Haus 20 Top 12

- Moderne Niedrigenergiebauweise
- ca. 71,5m<sup>2</sup> große Terrasse
- Lichtdurchflutete Wohnungen
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenparkplatz für Besucher\*innen
- Inkl. modernem Bad und WC
- Zentrale Lage

- Barrierefrei durch Lift
- Neubau
- Inklusive Raumlüfter
- Inklusive Raffstores
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- Ruhige Wohnungen
- Großflächige Fenster
- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung

Küche, Badezimmermöbel, Garderobe, Möbel im Abstellraum, Bett und Kleiderschrank kann wenn gewünscht dem aktuellen Mieter abgelöst werden.

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 <225m

Krankenhaus <3.825m

Apotheke <200m

**Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.400m

Bäckerei <2.900m

Einkaufszentrum <3.175m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <200m

Polizei <3.425m

**Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <4.675m

Bahnhof <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap