

FAMILIENNEST.LANDLEBEN | 4-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon | Tiefgaragenstellplatz



Objektnummer: 6798/305

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	85,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,10 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	945,00 €
Kaltmiete	1.195,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inkl. TG-Stellplatz

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Frisch saniert. Funktional gestaltet. Wohnen mit Weitblick in Abtenau.

Im **Ortsteil Lindenthal** präsentiert sich diese 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit nur 12 Parteien.

Die Lage punktet mit **Ruhe, freiem Ausblick** und bester **Wohnqualität** – ideal für alle, die Wert auf **viel Platz** und **Komfort** legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum** mit genügend Platz für Ihre Garderobe und Zugang zu einem praktischen **Abstellraum** sowie einem separaten **WC**.

Im Herzen der Wohnung befindet sich der **offene Wohn- und Essbereich** mit **Einbauküche** samt **zentraler Arbeitsinsel** und allen wichtigen Geräten – von Cerankochfeld über Geschirrspüler bis zur Kühl-Gefrierkombination.

Der angrenzende tageslichthelle Essbereich bietet viel Platz für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Hier haben Sie auch die Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen.

Der gemütliche Couch-/Fernsehbereich ist in einer eigener großen Nische platziert.

Das **Hauptschlafzimmer** lädt mit ruhiger Atmosphäre zum Abschalten ein, während **zwei weitere Zimmer** flexibel als **Kinderzimmer**, **Gästezimmer** oder **Homeoffice** genutzt werden können – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das **Badezimmer** überzeugt mit einer **Walk-in-Regendusche**, großformatigen Fliesen (120 × 60 cm), modernem Einzelwaschtisch sowie einem Anschluss für die Waschmaschine.

Abgerundet wird das Wohngefühl durch den **sonnigen Balkon** mit neu verlegtem **Keramikboden** – ein perfekter Platz zum Entspannen im Freien. Stilvolle Details wie die **indirekte Beleuchtung im Wohnbereich** und **Oberlichte im Eingangsbereich** verleihen der Wohnung zusätzlichen Charme.

Ein **großzügiges Kellerabteil** und ein **Tiefgaragen-Stellplatz** runden das Raumangebot dieser schönen Mietwohnung ab.

Highlights auf einen Blick

- **Rundum saniert im Jahr 2021** – modern und geschmackvoll
- **Moderne Einbauküche** mit großzügiger Insel & allen Geräten (Ceranfeld,

Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination u. v. m.)

- **Offener Wohn- und Essbereich** mit Platz für gesellige Runden
- **3 flexibel nutzbare Schlafzimmer** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **Sonnenbalkon** – Ruhe & Aussicht genießen
- **Stylische Details** wie indirekte Beleuchtung im Wohnraum & Oberlichter im Eingangsbereich
- **Modernes Badezimmer** mit XL-Fliesen, Walk-in-Regendusche, Einzelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- **Eigener Tiefgaragenplatz**

Bitte beachten Sie: Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss – ohne Lift**.

Sie suchen DIE große WOHNUNG für Ihre Familie oder fürs Homeoffice?

Dann sind Sie hier genau richtig - sehr gerne lassen wir Sie diese Wohnung persönlich erleben!

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-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 <7.500m
Krankenhaus <2.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Bäckerei <2.000m
Supermarkt <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap