

## hochwertige Mietwohnung in ruhiger Lage



20250701\_082337\_\_1\_

**Objektnummer: 1937/7644600**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4912 Neuhofen im Innkreis
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.350,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mathilde Feichtenschlager**

AREV Immobilien GmbH  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

H 06648185369

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese ca. 111 m<sup>2</sup> großzügig gestaltete Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Lage im Ortsteil Grillnau der Gemeinde Neuhofen im Innkreis. Das Ortszentrum Neuhofen ist ca. 1,6 km entfernt, das Stadtzentrum von Ried im Innkreis ca. 5 km.

Die Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoß und Sie erreichen diese über das gemeinsame Stiegenhaus, welches auch die Kellerflächen erschließt.

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitstellung der Liegenschaft erfolgt mittels einer neuen Pellets-Zentralheizung.

Echtholzparkett im Wohn-/Schlafbereich, Lärchendielen in den Außenbereichen (Balkon und Freiterrasse im Garten), Eckbadewanne, Dusche, Glasfaseranschluss und vieles mehr gehören zur hochwertigen Ausstattung dieser Immobilie.

Im eigenen Gartenbereich können Sie sich gärtnerisch betätigen sowie die Ruhe genießen. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im Keller vor.

Weiters steht eine Garage für Ihren Fuhrpark zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

Welche Flächen Sie bei dieser Wohnungseigentumseinheit erwarten:

Lage: 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche zirka 111 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

Flur, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche/Essen, Speis, Balkon

Zubehör:

Garten

Kellerräume

Garage

Energiekennzahl HWB 68 kWh/m<sup>2</sup>a

Miete Wohnung:

Hauptmietzins € 990,00

Betriebs-/Heizkosten \* € 300,00

Gesamtmietzins - wertgesichert € 1.290,00

Miete Garage: 60,00 € / Monat

\* Die Betriebs- und Heizkosten werden überwiegend nach Verbrauch abgerechnet.

Rauchfangkehrer, Vorschreibungen Gemeinde (Kanal, Müll, Grundsteuer), Versicherung, Wassergenossenschaft, Heizung

Bezug nach Vereinbarung / jederzeit möglich

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 68,00

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 <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <3.500m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap