

**+++Moderne Erdgeschosswohnung 48m<sup>2</sup> Wohnfläche mit  
Garten – Erstbezug in Neutal+++**



**Objektnummer: 8171**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7343 Neutal
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	580,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	436,36 €
<b>Kaltmiete</b>	519,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	60,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**







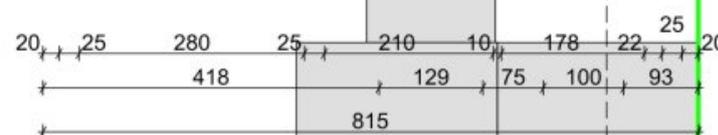
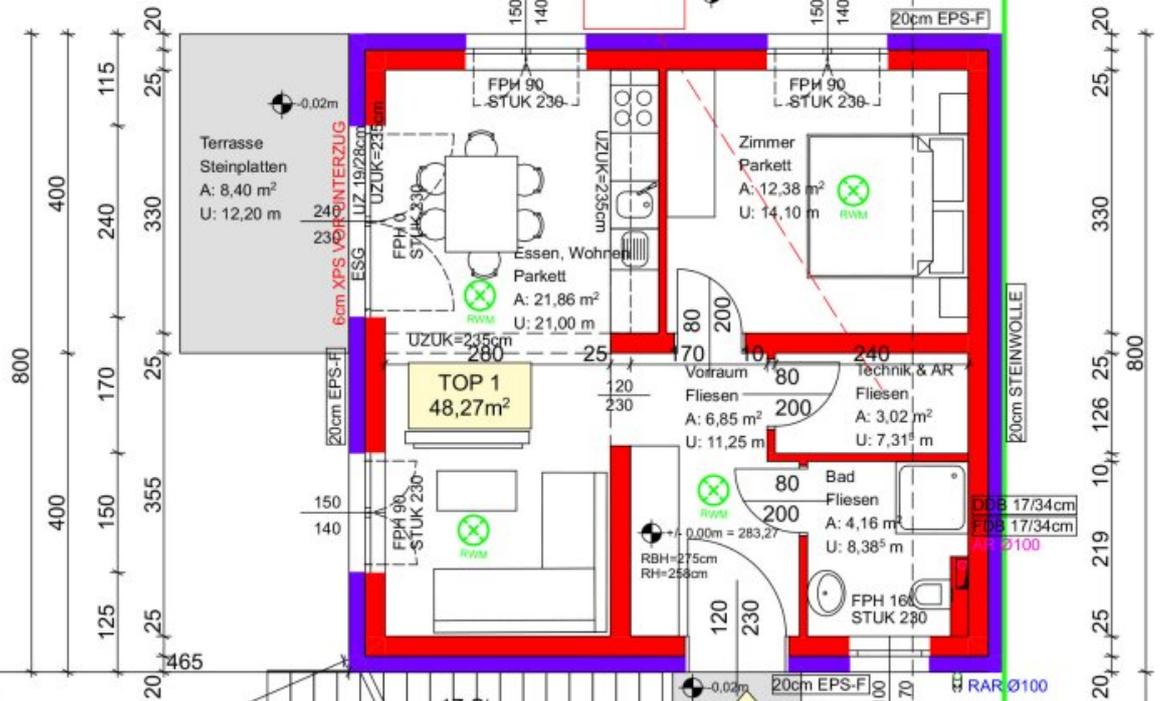
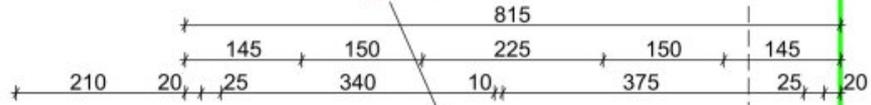




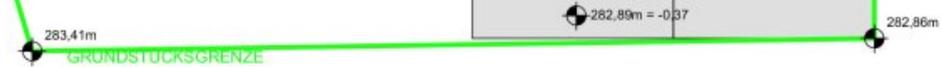




VERSORG. WÄRMEPUMPE  
AUSSEINEINHEIT 120/126/78cm  
FÜR LUFT-WÄRME-PUMPE  
Max. dB(A) LT. NORM



Stellplatz      Stellplatz



## Objektbeschreibung

### **Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten – Erstbezug in Neutal**

In ruhiger Lage von 7343 Neutal erwartet Sie diese attraktive Erdgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung und Wohlfühlcharakter. Auf einer Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ein helles und gut geschnittenes 1-Zimmer-Apartment, das sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Ein besonderes Highlight ist die private Gartennutzung, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit für alle Lebenssituationen bestens geeignet. Da es sich um einen Erstbezug handelt, genießen Sie modernes Wohnen in einem neuwertigen Ambiente.

Eckdaten von Top 1 im Überblick:

- Wohnfläche: 48 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss
- 1 Zimmer
- Wohn-Essbereich
- Vorraum mit Garderobe
- Bad mit Dusche & WC
- Abstellraum
- Terrasse

- Eigene Gartennutzung
- Autostellplatz
- Barrierefrei
- Erstbezug

**Die monatliche Bruttomiete beträgt € 580,-**

Die Bruttomiete beinhaltet die Betriebskosten.

Energiekosten sind separat, je nach Verbrauch, zu bezahlen.

Die Wohnung wird befristet auf 3 Jahre vermietet, selbstverständlich mit Verlängerungsoption.

**Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden!**

**Hinweis:** Haustiere sind nicht erlaubt.

**Lage:**

- Hervorragende Nahversorgung: Einkaufen direkt im Ortszentrum
- Ideale Infrastruktur für Familien: Krippe, Kindergarten, Volksschule, NMS in unmittelbarer Nähe
- Waldbad Neutal

- Gastronomie vorhanden
- Großes Angebot an Arbeitgebern durch vorhandenes Industriegebiet (und Schnellstraßenanbindung S31)

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin, stehe ich Ihnen gerne, auch am Wochenende, zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

**+43 (0) 660 3 817 517**

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

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 <2.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Post <1.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap