

**ABTENAUER RUHEPOL | 4-Zimmer, 2 Balkone,
Kachelofen, & Einzelgarage**



Balkon 1

Objektnummer: 6798/328

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1981
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Gesamtmiete	1.198,00 €
Kaltmiete (netto)	967,00 €
Kaltmiete	1.198,00 €
Betriebskosten:	231,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inkl. Einzelgarage, exkl. Strom-und Heizkosten

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marliesa Schnitzhofer

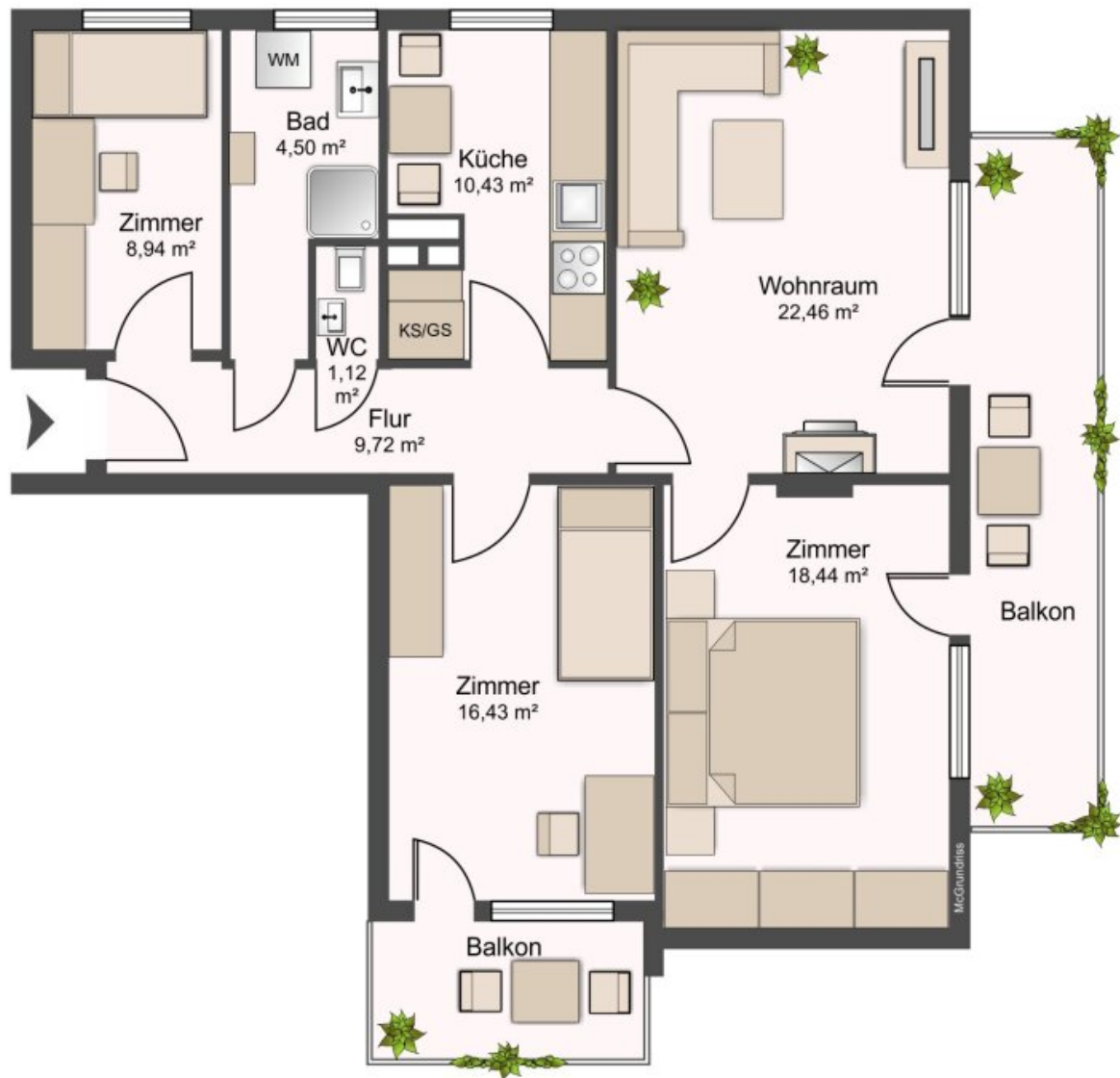
Schnitzhofer Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Perfekt saniert. Funktional gestaltet. Wohnen mit Ruhe und Grünblick in Abtenau.

Im Ortsteil **Kehlhof – Wimmsiedlung** erwartet Sie diese hochwertig sanierte **4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses mit nur 12 Parteien.

Die Lage überzeugt durch **Ruhe, viel Grün und beste Wohnqualität** – ideal für alle, die Wert auf **Komfort und ausreichend Platz** legen.

Alle Räume sind **zentral über den Vorraum** begehbar.

- **Wohnraum mit Kachelofen & Balkon:** Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit traditionellem Kachelofen und Zugang zum großen **Ostbalkon** mit Morgensonne.
- **Separate Küche:** Ausgestattet mit gemütlicher Sitzecke und modernen Geräten – Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Mikrowelle.
- **3 Schlafzimmer:** Ruhige Rückzugsorte mit flexibler Nutzung (Kinder, Gäste, Homeoffice). Zwei Zimmer verfügen über direkten Balkonzugang – einer ostseitig, einer südwestseitig.
- **Modernes Badezimmer:** Mit Fenster, XL-Fliesen (120 × 60 cm), Walk-in-Dusche, Einzelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Ein **großzügiges Kellerabteil** sowie eine **Einzelgarage** runden das Angebot ab.

Zusätzlich stehen Ihnen **Allgemeinräume** wie Wasch- & Trockenraum, Fahrradraum, Hobbyraum sowie PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick

- **Rundum saniert im Jahr 2022** – modern und geschmackvoll
- **Moderne Einbauküche** mit allen Geräten und viel Stauraum

- **Wohnraum mit gemütlichem Kachelofen** für gemütliche Stunden
- **3 flexibel nutzbare Schlafzimmer** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **2 Sonnenbalkone** – Ruhe & Aussicht genießen
- **Modernes Bad** mit Fenster, XL-Fliesen, Walk-in-Dusche, Einzelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- **Einzelgarage** inklusive

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

Sie suchen DIE große WOHNUNG für Ihre Familie oder für 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://schnittzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnittzhofer-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.