

**ERSTBEZUG - MIETWOHNUNG IN WALDBURG - ZENTRAL
- RUHIG**



Objektnummer: 445
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,76 m ²
Gesamtfläche:	141,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,09 m ²
Keller:	6,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.053,00 €
Kaltmiete (netto)	810,00 €
Kaltmiete	972,00 €
Betriebskosten:	162,00 €
Heizkosten:	81,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten für Stellplätze werden extra verrechnet.

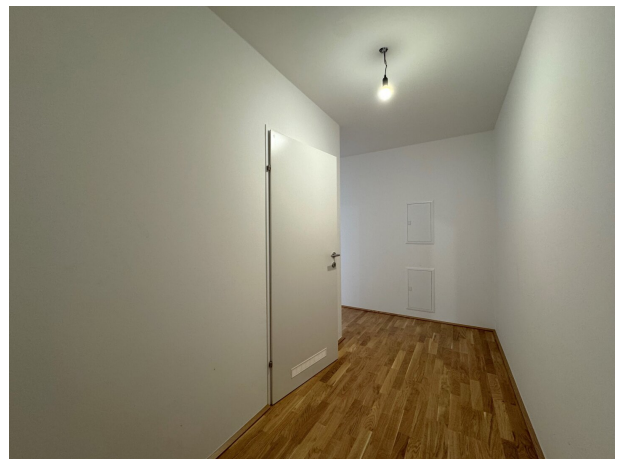
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner















Vermarktungspläne

EG Top 03

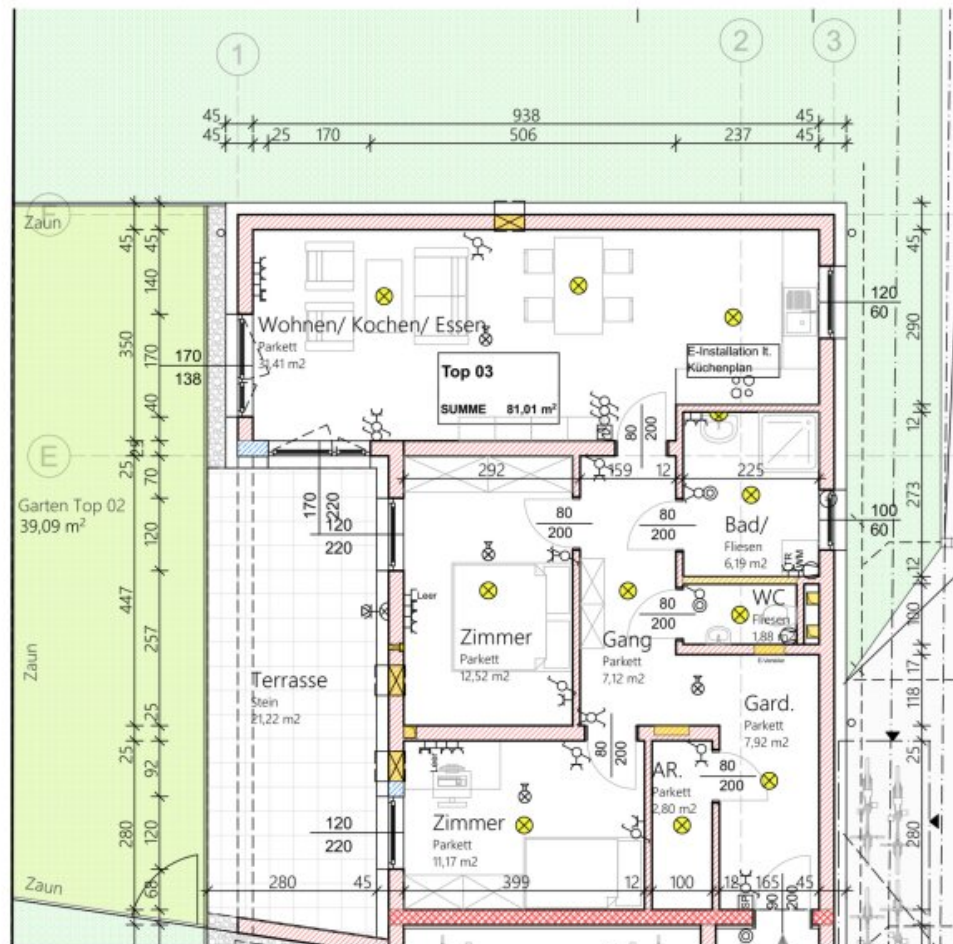
Top 03: Erdgeschoss

WNF: 81,01m²

Terrasse: 21,22m²

Eigengarten: 39,09m²

0 1m 5m



- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Serienschalter
- Steckdose
- Außensteckdose
- Datendose
- TV
- Brandmelder
- Deckenauslass
- Wandauslass
- Taster
- Zeitschalttaster
- Gegensprechanlage
- Thermostat
- Wohnraumlüftung
- Abluft
- Kemperventil

Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH

01.04.2024



SINGER Bau GmbH
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1
technik@singerbau.at, www.singerbau.at



Objektbeschreibung

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wurde vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wurde hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume ist bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

Freistell- u. Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden.

Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg
- großzügige Freiflächen je Wohnung
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**

- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

Beschreibung Garten-Wohnung Top 3 im EG:

Wohnfläche

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	31,41 m ² mit Ausgang in den Garten
BAD MIT FENSTER	6,19 m ²
WC	1,88 m ²
VORRAUM/GARDEROBE	14,90 m ²
ZIMMER	11,17 m ² mit Ausgang in den Garten
ZIMMER	12,41 m ² mit Ausgang in den Garten
ABSTELLRAUM	2,80 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca. 80,76 m²
WEST-TERRASSE	ca. 21,21 m²
WEST-EIGENGARTEN	ca. 39,09 m²

sowie:

1 KELLERABTEIL	ca. 6,04 m ²
----------------	-------------------------

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.