

## **ERSTBEZUG - 3 Zimmer Mietwohnung mit großer Freifläche**



**Objektnummer: 5753/516647899**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Müllner-Platz 15
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4710 Grieskirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	773,08 €
Kaltmiete (netto)	702,80 €
Kaltmiete	702,80 €
USt.:	70,28 €

### Infos zu Preis:

Kaufpreis Endverbraucher: € 322.621,- Kaufpreis Anleger: € 281.874,- zzgl. 20% USt.

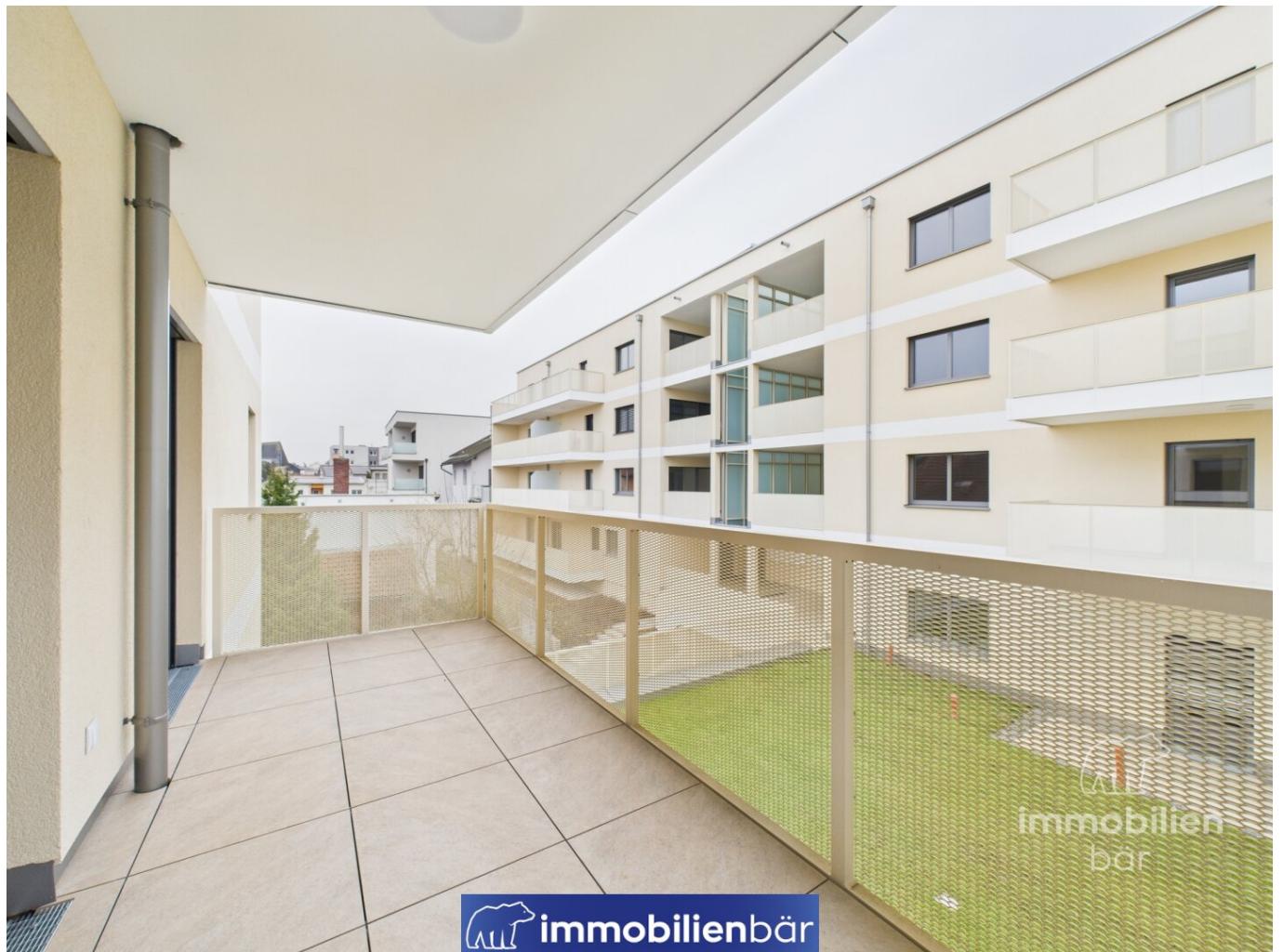
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

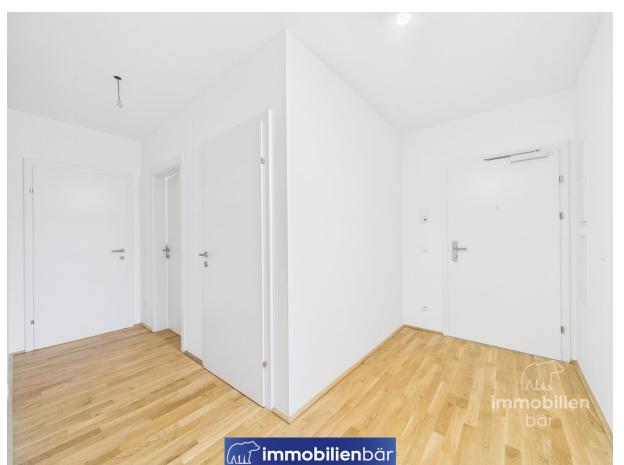
## Ihr Ansprechpartner

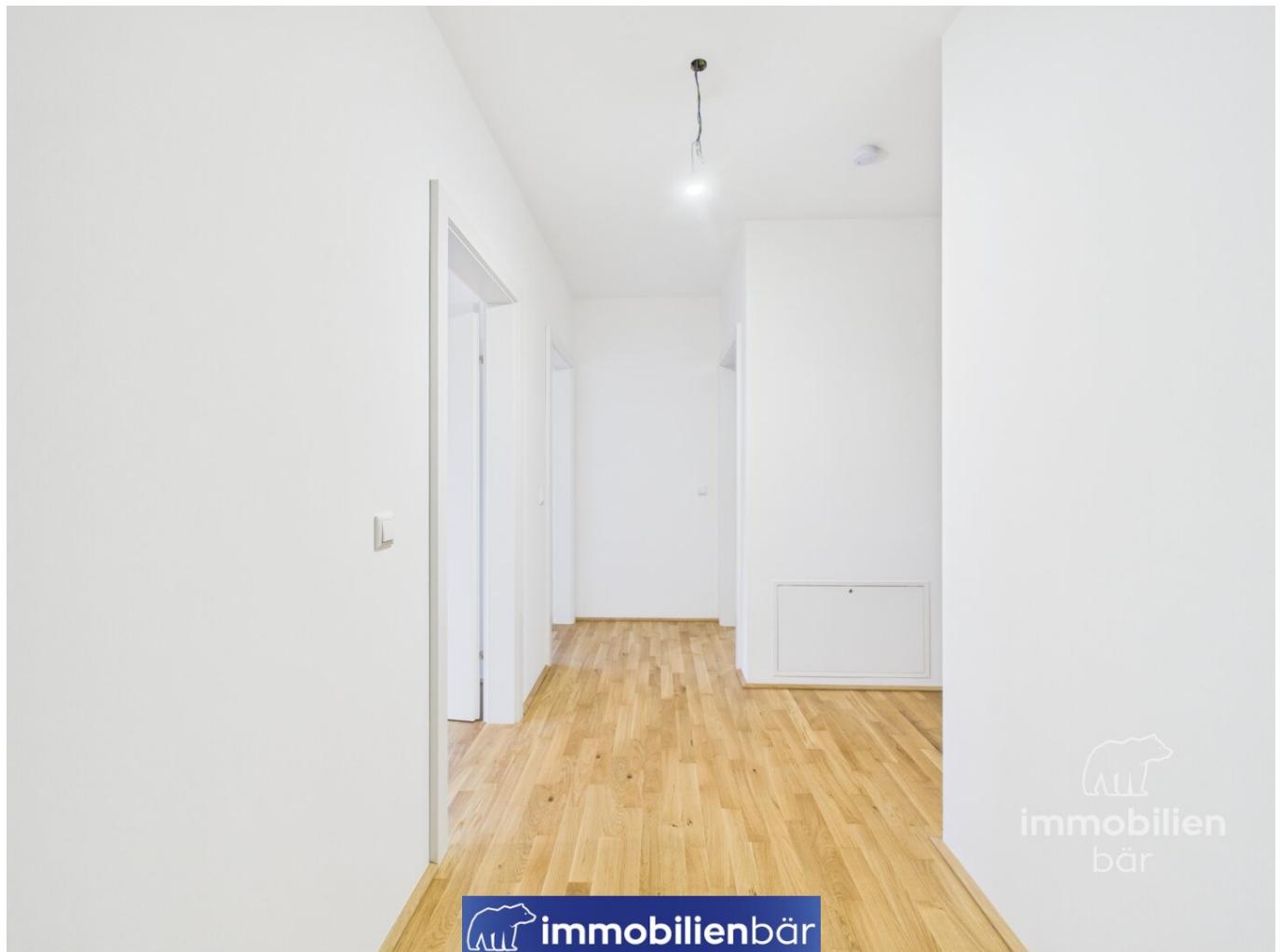






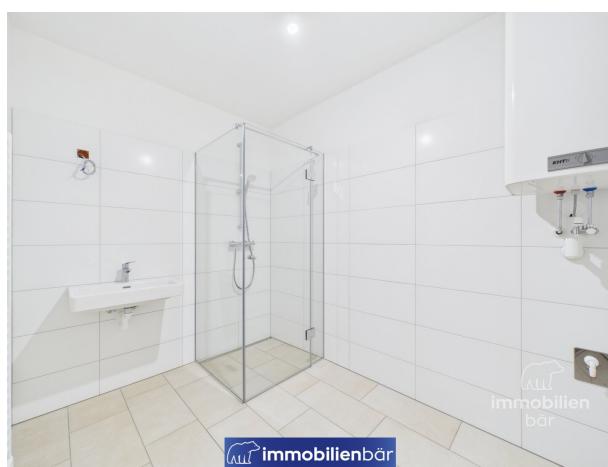
 immobilienbär

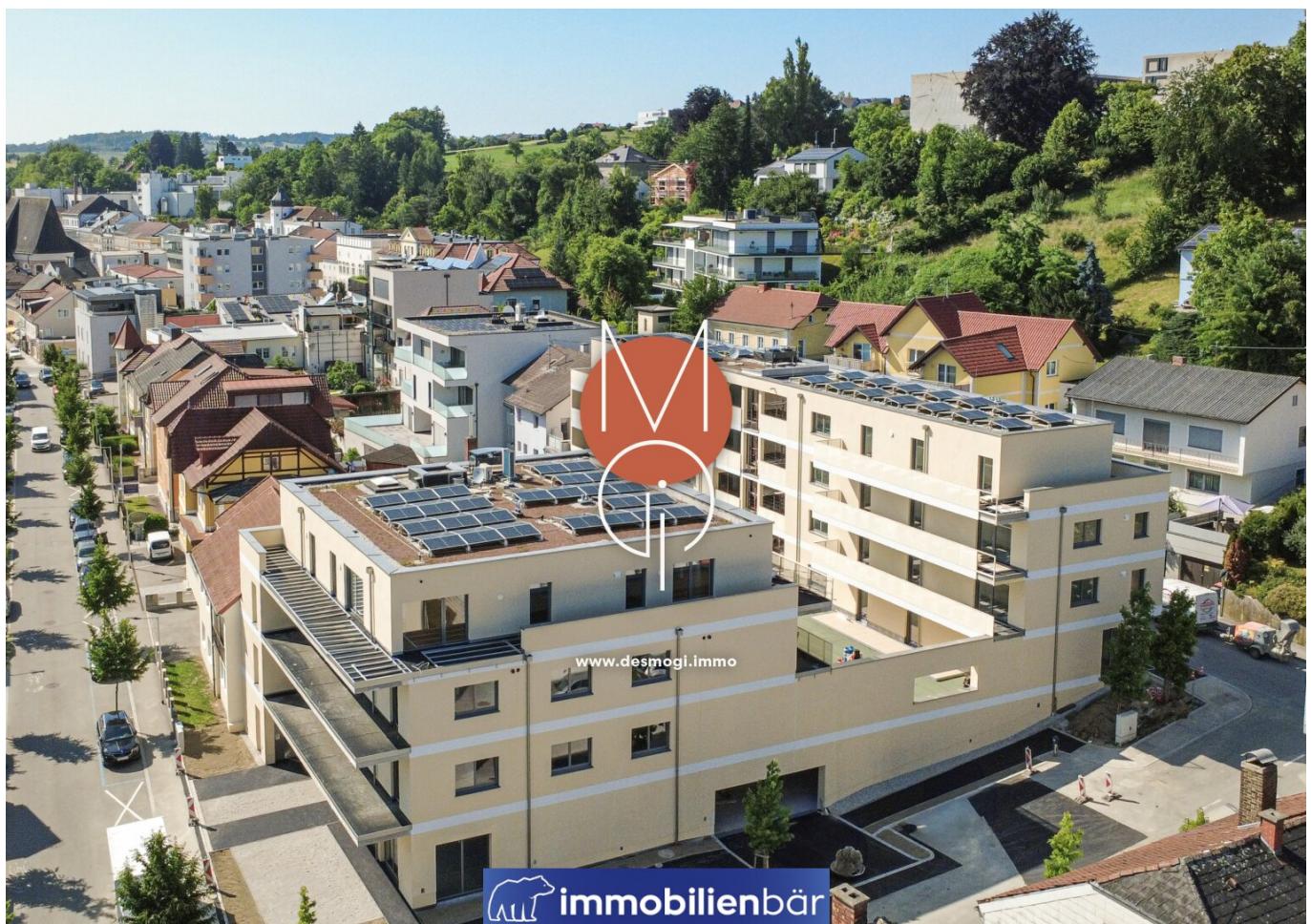




immobilien  
bär







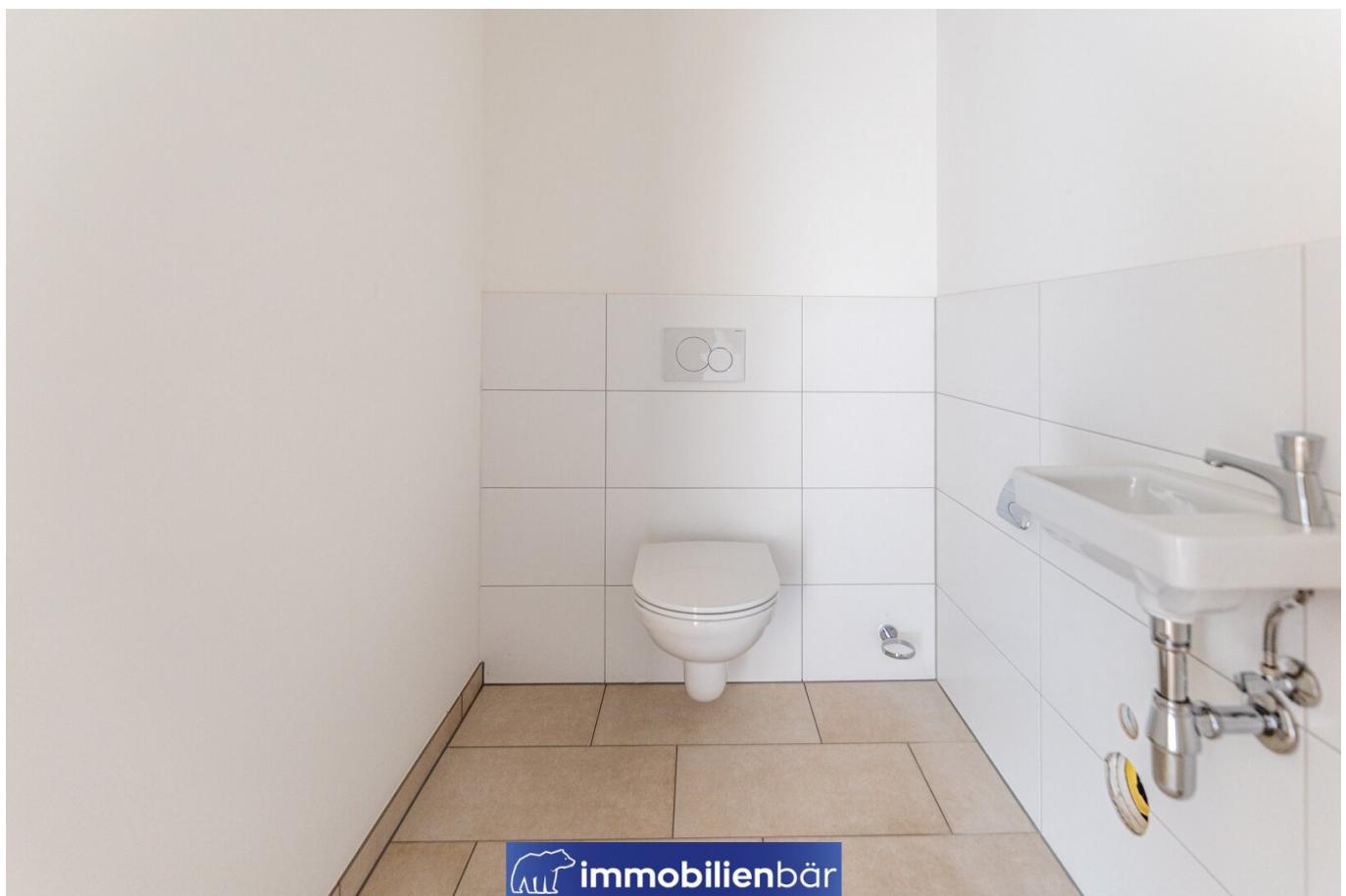
## HIGHLIGHTS – DE I MOG.

- **Moderne Bauweise**  
mit architektonischen Highlights
- **Hochwertige Raumausstattung:**  
Helle, freundliche modern
- **Luftwärmepumpe mit Kühlung:** Ermöglicht perfektes Klimatisieren zu jeder Jahreszeit
- **Photovoltaik-Anlage** mit einer Gesamtleistung von ca. 40 kW für geringe Betriebskosten
- **2 Aufzüge:** für komfortables Erreichen der Wohnungen in allen Etagen
- **Freiflächen** wie Eigengärten, Balkone, Terrassen und Loggien
- **Kauf mit Landesförderung möglich**

- **Begrüntes Dach**
- Tiefgaragenstellplätze
- Jede Wohnung inkl. Kellerabteil
- Grünfläche mit Spielplatz im Innenhof
- Fußbodenheizung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektro-Raffstores bzw. Rolläden in den Wohnräumen
- Eichenparkett und Feinsteinfliesen
- Provisionsfrei für den Käufer - Verkäufer zahlt Käuferprovision

[www.immobilienservice.at](http://www.immobilienservice.at)





 immobilienbär



DAHOAM IN GRIESKIRCHEN -  
**DES MOG I.**

 [www.desmog.at](http://www.desmog.at)



Dr. Müllner-Platz - 4700 Grieskirchen



GRIESKIRCHEN  
11.72km² / 5.182 Einwohner\*innen



Grieskirchen ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Platz voller Geschichte und Kultur. Die Stadt liegt im Mühlviertel und ist die Einwohnerin von Niederösterreichs und begeistert mit einer eindrucksvollen Mischung aus historischer Pracht und modernem Flair. Grieskirchen spielt die Bezirkshauptstadt als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Land“ bilden, eine bedeutende Rolle.



[www.immobbaer.at](http://www.immobbaer.at)





Dr. Müllner-Platz - 4710 Grieskirchen

## 1. OG / TOP 3

Vorraum	10,50 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Bad	6,81 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	24,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,36 m <sup>2</sup>
Kind	11,91 m <sup>2</sup>
AR	1,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>70,28 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,32 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## MITTEN IN GRIESKIRCHEN – DES MOG I.

Zentral. Modern. Lebenswert.

Mitten im charmanten Zentrum von Grieskirchen befindet sich ein stilvolles Wohn- und Geschäftsgebäude mit **17 Wohnungen** und **3 Gewerbeflächen**. Ideal für alle, die urbanes Leben, Qualität und Komfort schätzen. Die moderne Architektur verbindet hochwertige Ausstattung mit durchdachten Grundrissen und bester Infrastruktur.

### **Wohnen, wie man's mog:**

Wohnflächen zwischen **ca. 49 m<sup>2</sup> und 111 m<sup>2</sup>**, großzügige **Freiflächen** (Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten), helle Räume, hochwertige Materialien und **Kellerabteil inklusive**. Zwei Aufzüge, Tiefgarage mit **25 Stellplätzen**, Fahrrad- & Technikräume sowie ein grüner Innenhof mit Spielplatz sorgen für höchsten Wohnkomfort.

### **Technik & Ausstattung:**

- **Photovoltaik-Anlage** (40 kW) & **Luftwärmepumpe** für niedrige Betriebskosten - auch fürs Kühlen nutzbar
- **Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Verglasung, Eichenparkett, elektrische Raffstores**
- Jede Wohnung **förderbar**
- **MIETE mit Kaufoption (Kaufpreis sichern, einrichten, wohlfühlen und später kaufen)**
- **Bezugsfertig, provisionsfrei für KÄUFER und MIETER**

Hier gehts zur Projekt Homepage: [www.desmogi.immo](http://www.desmogi.immo)

### **Grieskirchen – Stadt mit Zukunft:**

Beste Anbindung (B137, A8, Bahnhof), attraktive Arbeitgeber, vielfältige Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität – **Grieskirchen verbindet**

**urbanes Leben mit ländlichem Charme.**

**Balkonwohnung Top 3 - Haus Zauneggerstraße**

- 70,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 12,32 m<sup>2</sup> Balkon/Loggia
- 3 Zimmer

Miete brutto: 773,08 €

Betriebskosten brutto: 182,73€

**Mietpreis brutto inkl. BK: 955,81€**

exkl. Heizung und Strom (verbrauchsabhängig)

TG Parkplatz 75€ brutto

**JETZT GRATIS KAUOPTION SICHERN!**

Kaufpreis Wohnung Eigennutzer: € 322.621,-

Kaufpreis Wohnung Anleger: € 281.874,- zzgl. 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <350m

Apotheke <400m

Krankenhaus <1.175m

**Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <425m

**Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <650m

Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap