

DER IDEALE START – Wohnen Sie gemütlich mitten im Ort



Objektnummer: 7939/2300162336

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7434 Bernstein
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	71,00 m ²
Balkone:	1
Gesamtmiete	800,00 €
Kaltmiete (netto)	500,00 €
Kaltmiete	600,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

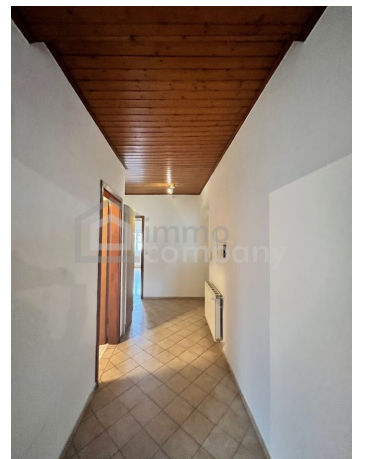


Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Mietwohnung – zentral gelegen, mit Balkon & Komfort

Diese zentral gelegene Wohnung im **zweiten Stock** bietet ein angenehmes Wohngefühl mit einem schönen Ausblick vom Balkon. Trotz der Lage ohne Lift überzeugt die Wohnung durch ihre Atmosphäre und praktische Details.

Raumaufteilung & Highlights

Vorraum mit Stauraum

Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe, Regale oder zusätzlichen Stauraum – ideal für einen geordneten und praktischen Alltag.

Küche

Eine angenehme, gut nutzbare Küche mit klassischen Anschlüssen, perfekt für den täglichen Gebrauch.

Wohnzimmer mit Balkon

Das großzügige Wohnzimmer ist der zentrale Wohnbereich der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den **Balkon**, der mit einem schönen Ausblick zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Zimmer

Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer.

Badezimmer mit allem Komfort

Das Bad bietet:

- **Dusche & Badewanne**
- **Waschmaschinenanschluss**
- **Lüftungssystem**

- Einen **praktischen Vorraum vor dem Bad und WC**, der sich perfekt als zusätzlicher Stauraum nutzen lässt.

WC separat

Für zusätzlichen Komfort befindet sich das WC in einem eigenen Raum.

Ausstattung & Technik

- **Ölzentralheizung** – zuverlässig und komfortabel
- **Fenster mit Rollos** für Sonnenschutz und Privatsphäre
- **Glasfaser im Haus vorhanden** – kann direkt in die Wohnung gelegt werden
- **Balkon mit Ausblick** – ideal für Ruhepausen im Freien

Lage & Infrastruktur

Die Marktgemeinde **Bernstein** liegt im Herzen des Südburgenlandes und zählt zu den landschaftlich schönsten Wohnlagen der Region. Umgeben von sanften Hügeln, weiten Wäldern und klarer Luft bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Lebensqualität – ideal für alle, die Erholung, Sicherheit und ein charmantes Dorfgefühl schätzen.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Bernstein mit einer guten **Grundversorgung**: Nahversorger, Kindergarten, Schule, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleister sind bequem erreichbar. Die Bezirkshauptstadt **Oberwart** liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und erweitert das Angebot um Einkaufszentren, Ärzte, Spitäler, Kultur und zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten.

Auch für Freizeit und Erholung hat Bernstein viel zu bieten:

- Der **Naturbadensee** lädt im Sommer zum Baden und Entspannen ein.
- Die geschichtsträchtige **Burg Bernstein** thront über dem Ort und bietet ein einzigartiges Panorama.
- Zahlreiche **Wander- und Radwege** ermöglichen aktive Erholung direkt vor der Haustür.
- Die beliebten **Thermen der Region** sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten Wellness

auf höchstem Niveau. Die Therme Bad Tatzmannsdorf liegt wenige Autominuten von Bernstein entfernt.

Bernstein verbindet Ruhe und Natur mit einer soliden Infrastruktur sowie der Nähe zu Oberwart – eine Lage, die sowohl Lebensqualität als auch praktischen Alltag perfekt vereint.

AUFSTELLUNG KOSTEN

- **Monatsmiete gesamt: EUR 800,- INKL. HEIZUNG UND BETRIEBSKOSTEN**
- **Nettomiete (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., excl. HZG/WW): EUR 500,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 100,-**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): KEINE**
- **Heizkosten AKONTO: EUR 200,-**
- **Kaution 3 Monatsmieten: EUR 2400,-**
- **Investitionsablöse: KEINE**
- **Mietvertrags-Befristung: 3 Jahre**
- **Mietvertragsgebühr: KEINE**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE**

Vereinbaren Sie gleich eine persönliche Besichtigung vor Ort. Ich freue mich auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap