

## Wohnpark Audorf - Hochwertige Gartenwohnung Top 2 - sofort verfügbar

*Realbüro*  
**WIMMER**

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160930**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Audorf 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2013
Wohnfläche:	67,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	102,37 m <sup>2</sup>
Keller:	19,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	820,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	39,17 €
USt.:	89,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

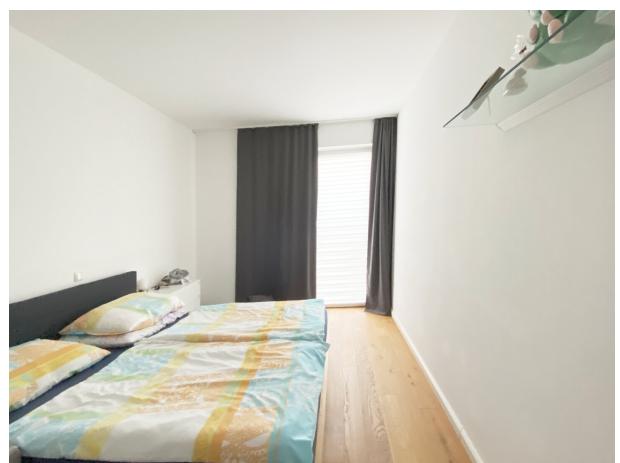


**Maria Wimmer**

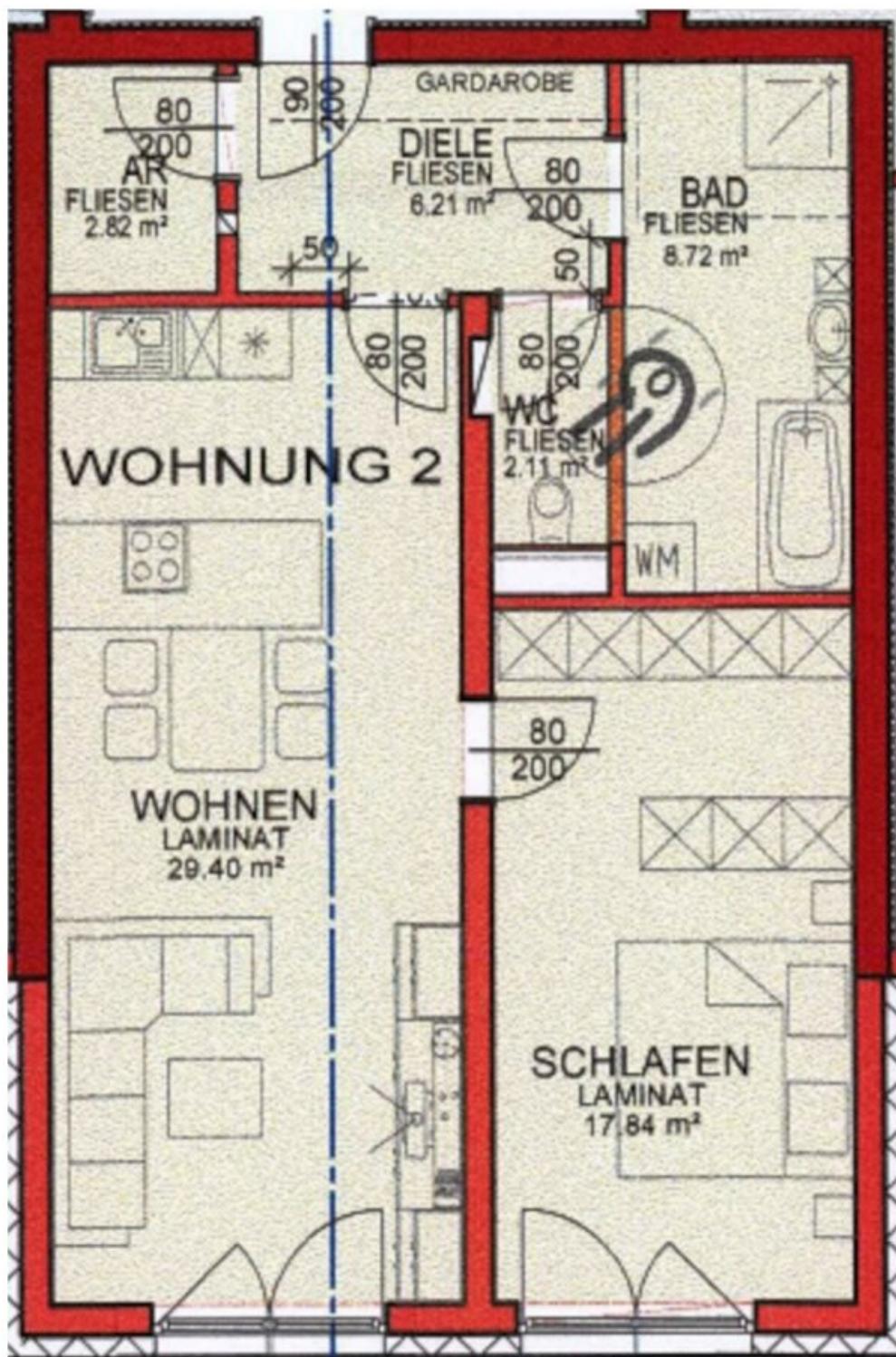


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

Der "Wohnpark Audorf" ist eine kleine Wohnanlage mit nur 6 Wohneinheiten rund 4 km außerhalb des Ortszentrums von Kematen an der Krems kurz vor der Gemeinde Rohr im Kremstal.

Das Gebäude wurde 2013-2014 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist südlich ausgerichtet.

**Raumaufteilung:** Wohnküche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum, Diele

Die Zimmer sind mit 29,40 m<sup>2</sup> (Wohnküche) und 17,84 m<sup>2</sup> (Schlafzimmer) sehr großzügig geschnitten.

Terrasse und Garten sind sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer begehbar.

Die **hochwertige Ausstattung** umfasst: Ziegel-Massiv-Bauweise, Kunststoff-Alu-Fenster 3-fach verglast, Ziegeldach, Tür-Schließsystem, gemeinsame SAT-Anlage, Fußbodenheizung, Eichendielenparkett geölt, großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen, zeitlose Küchen, außergewöhnlich große Kellerabteile.

Im Mietpreis ist 1 KFZ-Stellplatz im Carport inkludiert.

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 <4.375m

Apotheke <4.400m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Klinik <7.675m  
Krankenhaus <9.375m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.300m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.775m  
Bäckerei <1.025m

**Sonstige**

Bank <950m  
Geldautomat <950m  
Post <975m  
Polizei <4.675m

**Verkehr**

Bus <725m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <9.075m  
Flughafen <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN