

**Top Lage in Gleisdorf: 3-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz,
Gartennutzung und super Infrastruktur!**



Küche

Objektnummer: 7314/655

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

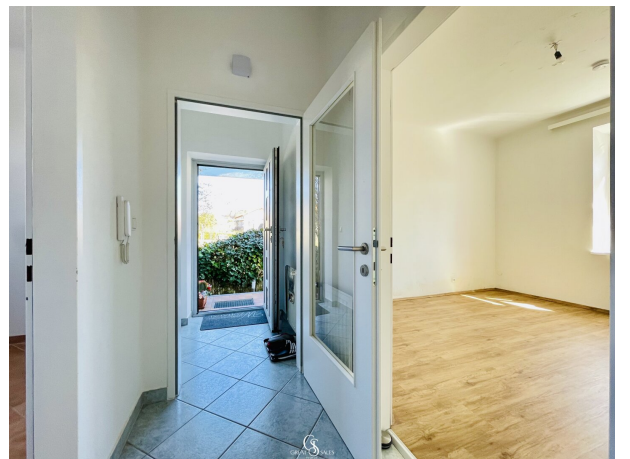
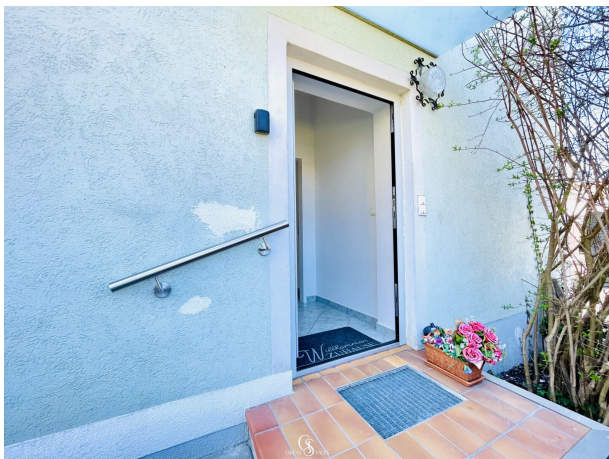
Adresse	Dr.-Martin-Luther-Gasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Gesamtmiete	745,00 €
Kaltmiete (netto)	459,23 €
Kaltmiete	609,09 €
Betriebskosten:	149,86 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	75,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

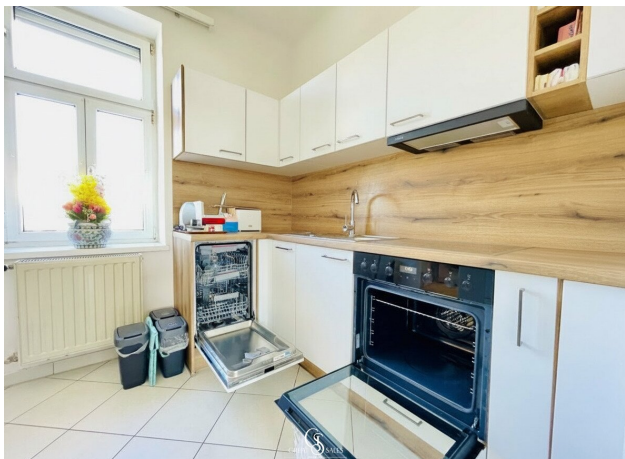


Orlin Pavlov















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Herzen von Gleisdorf!

Diese charmante Mietwohnung überzeugt auf rund **59 m²** mit einer durchdachten Raumaufteilung, die für ein überraschend großzügiges Wohngefühl sorgt. Hier verbinden sich Komfort, Funktionalität und eine zentrale Lage zu einem idealen Zuhause.

Hier sind die Highlights dieser Wohnung:

- **Effiziente Raumaufteilung:** Die Wohnung ist gut geschnitten und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.
- **Eigener Eingang:** Dank des eigenen, separaten Eingangs genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre – ganz ohne klassisches Stiegenhaus.
- **Vorraum mit Garderobebereich:** Der einladende Vorraum mit Garderobebereich bietet ausreichend Platz und lässt sich ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten.
- **Ruhe in den zwei Schlafzimmern:** Die Wohnung verfügt über **zwei Schlafzimmer**, die vielseitig nutzbar sind. Das größere Hauptschlafzimmer punktet mit seiner ruhigen Lage zum Innenhof und schafft eine entspannte Rückzugsoase. Das zweite Schlafzimmer ist etwas kleiner und eignet sich alternativ auch ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsraum.
- **Küche für Feinschmecker:** Die **Küche** ist kompakt, aber äußerst effizient gestaltet und bietet trotz ihrer Größe viel Arbeitsfläche sowie Stauraum. Sie ist mit allen zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet und lässt das Herz von Hobbyköchen höherschlagen.
- **Kompaktes, aber funktionales Bad:** Das Badezimmer mit WC ist zwar kompakt, lässt jedoch keine Wünsche offen. Ein schöner Badezimmer-Spiegelschrank, eine Dusche und separater Platz für die Waschmaschine.
- **Separates WC:** Das separate WC ist mit einem Waschbecken ausgestattet.

- **Zusätzlicher Stauraum:** Um Ihre persönlichen Gegenstände, die keine Platz mehr in der Wohnung finden, ordentlich zu verstauen, steht Ihnen ebenfalls ein Lagerabteil zur Verfügung.
- **Garten und Parkplatz:** Zum kleinen Wohnhaus gehört ebenfalls ein schöner und gepflegter Außenbereich mit Gartenfläche und Sitzgelegenheit mit Tisch im Grünen - der Außenbereich steht allen Mietern zur Verfügung. Der KFZ-Parkplatz direkt vor dem Haus bietet zusätzliche Bequemlichkeit beim Parken.
- **Hervorragende Lage:** Der Hauptplatz von Gleisdorf ist nur etwa 8-9 Gehminuten entfernt, und in unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Haltestellen für den öffentlichen Verkehr. Sie sind somit bestens angebunden und können alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem zu Fuß erreichen.

Diese Mietwohnung ist die perfekte Wahl für Singles oder Paare, die die Vorzüge eines urbanen Lebensstils schätzen und eine gemütliche, gut durchdachte Wohnung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gleisdorf.

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 <250m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap