

## **Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garage - ruhig, sonnig & perfekt aufgeteilt!**



Garten mit überdachter Terrasse

**Objektnummer: 7314/674**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

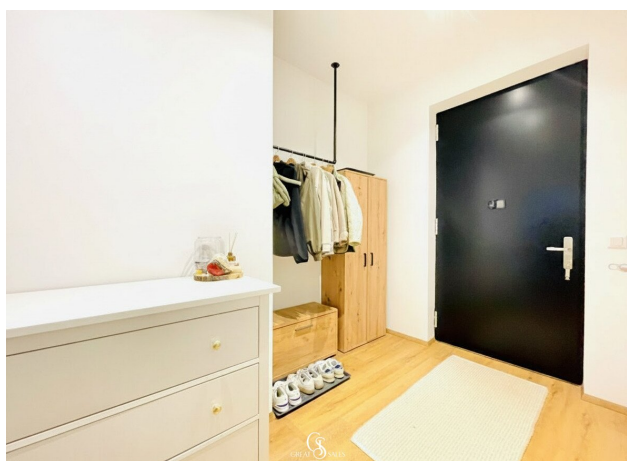
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ungerdorf 382b                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8200 Ungerdorf                   |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 63,12 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,42 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Gesamtmiete                   | 1.399,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 844,93 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.023,19 €                       |
| Betriebskosten:               | 164,82 €                         |
| Heizkosten:                   | 228,93 €                         |
| USt.:                         | 146,88 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







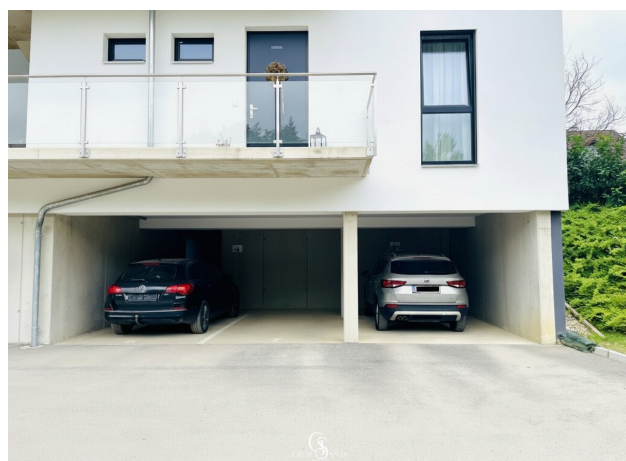




















## Objektbeschreibung

### Wohnen im Grünen – Traumhafte Gartenwohnung mit großer Terrasse und vielen weiteren Extras

Diese wunderschöne, hervorragend aufgeteilte Erdgeschosswohnung in Ungerdorf bei Gleisdorf vereint naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur. Auf rund **69 m²**

**Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert.

Die Wohnung verfügt über

- einen einladenden **Vorraum**
- eine großzügige **Wohnküche** mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- **zwei helle Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit Walk-In-Dusche**
- ein **separates WC**
- sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein absolutes Highlight ist der wirklich **sehr große Garten** – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die ebenso großzügige **überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt bei jeder Witterung zum Verweilen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten und ansprechenden Zustand** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Zusätzlichen Komfort bieten:

- **Tiefgaragen-KFZ-Stellplatz**



- **Zusätzlicher freistehender KFZ-Stellplatz**
- **Kellerabteil** für extra Stauraum

Die Lage überzeugt durch ihre **Ruhe und Naturnähe**, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto **Gleisdorf** sowie die **Autobahn**, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

**Fazit:** Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Erreichbarkeit – diese Wohnung ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

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 <900m  
Apotheke <1.550m  
Klinik <8.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.800m  
Kindergarten <1.300m  
Höhere Schule <1.475m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.475m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.425m  
Bank <1.425m  
Post <1.425m  
Polizei <1.800m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <825m  
Bahnhof <1.175m  
Flughafen <8.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap