

## **Hochwertige Neubauwohnung mit Balkon und Carpot, wohnen in absoluter Ruhe- und Grünlage**



**Objektnummer: 1927/57**

**Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4055 Pucking
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	53,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	947,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	724,64 €
<b>Kaltmiete</b>	854,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,72 €
<b>USt.:</b>	93,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Stadler**

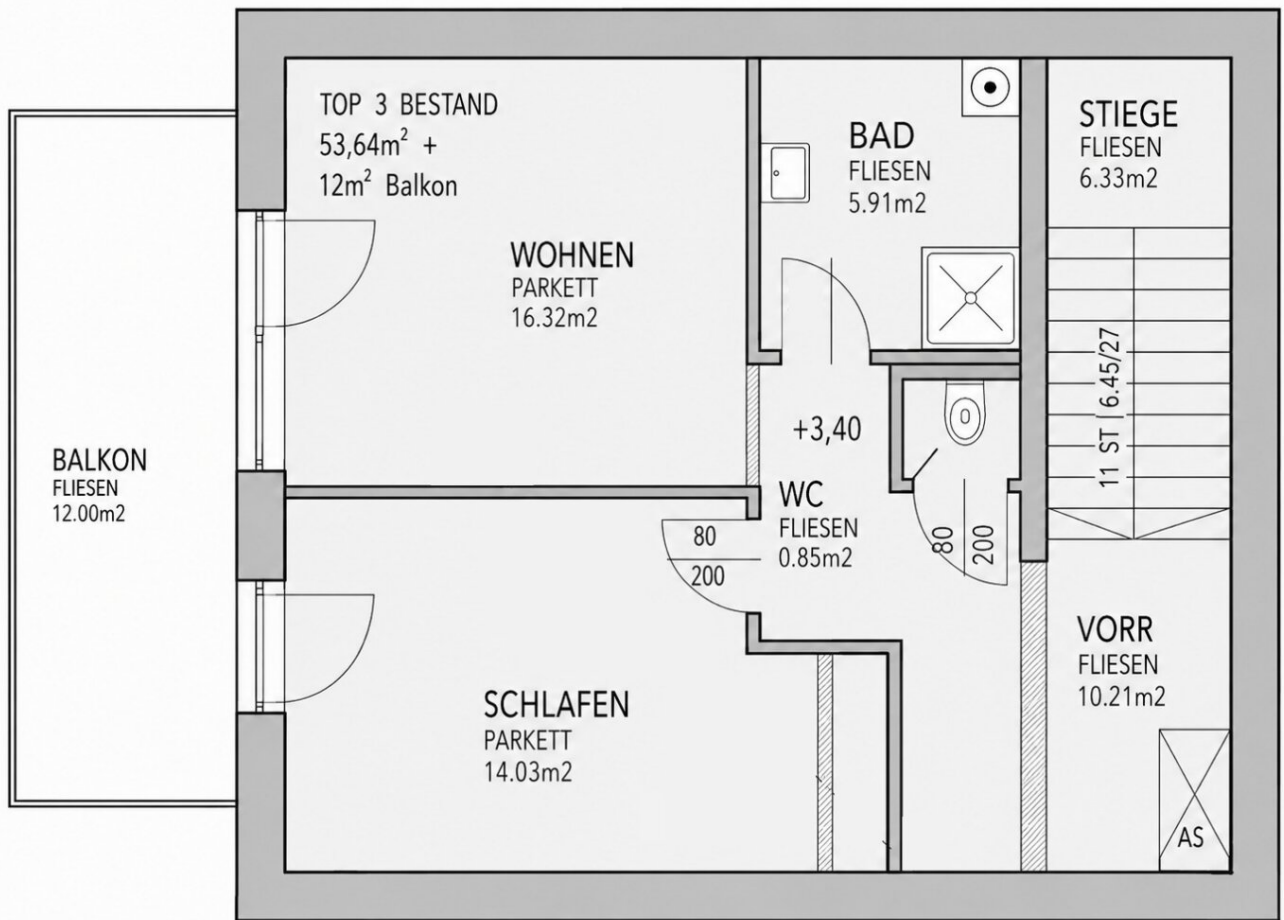
100pro Immobilien GmbH  
Wegscheider Straße 26











## Objektbeschreibung

In einem liebevoll revitalisierten ehemaligen Bauernhof entstehen lediglich **vier exklusive Wohnungen im Erstbezug**. Dabei handelt es sich nahezu um einen **Neubau**: Bis auf den erhaltenen Dachstuhl wurde das gesamte Gebäude umfassend neu errichtet. Die massive Bauweise mit **50 cm starken Ziegelwänden** sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für hervorragende Energieeffizienz und Wohnqualität.

Die gelungene Verbindung aus traditionellem ländlichem Charme und modernem Wohnkomfort macht diese Wohnungen zu etwas ganz Besonderem. Hochwertige Materialien und eine sorgfältige Ausführung bis ins kleinste Detail verleihen den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre. **Massive Innentüren in edler Eichenoptik** sowie **hochwertige Laminatböden in Eiche** unterstreichen den natürlichen und stilvollen Charakter der Wohnungen.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre **hochwertige Ausstattung** sowie die **einzigartige Lage in absoluter Ruhelage mitten im Grünen**. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen und Erholung direkt vor der Haustür, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen. Das **Haid Center**, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Autobahnanschlüsse sind in wenigen Autominuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **großzügige Balkon mit herrlichem Weitblick ins Grüne**. **Der eigene Stiegenaufgang** zur Wohnung verleiht dieser einen besonderen privaten Flair.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein **eigenes Kellerabteil** als praktischer Stauraum sowie ein **Carport Stellplatz** für wettergeschütztes Parken direkt bei der Wohnanlage.

Auch bei den Sanitärbereichen wurde auf durchdachte Grundrisse und hohen Wohnkomfort geachtet. Die Wohnung ist mit **einer Dusche** ausgestattet, das **WC ist separat**.

### Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Neubau, ehemaliger Bauernhof

- Gebäude mit 50 cm Ziegeln
- Nur vier Wohneinheiten
- 2-Zimmerwohnung im 1. Stock mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertig verbaute Materialien
- Laminatböden Eiche
- Innentüren massiv Eichenoptik
- Badezimmer mit Dusche
- Eigenhauscharakter
- Absolute Ruhelage im Grünen
- Großzügiger Balkon, ca. 12 m<sup>2</sup>
- eigener Stiegenaufgang
- Kellerabteil inklusive
- Eigener Carport Stellplatz direkt vor der Haustüre
- Wenige Minuten zum Haid Center
- Schnelle Anbindung an die Autobahn

- Perfekte Kombination aus Natur und Infrastruktur

Diese Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl für alle, die Ruhe, Qualität und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

(Die Kosten für Strom und Heizung werden verbrauchsabhängig gesondert verrechnet und sind nicht in den angeführten Betriebskosten enthalten.)

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 <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap