

## **Helles Zweifamilienhaus in ruhiger Südlage mit tollem Ausblick**



Ansicht Norden

**Objektnummer: 3828\_516**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4122 Arnreit
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.008,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.008,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.008,00 €

## Ihr Ansprechpartner

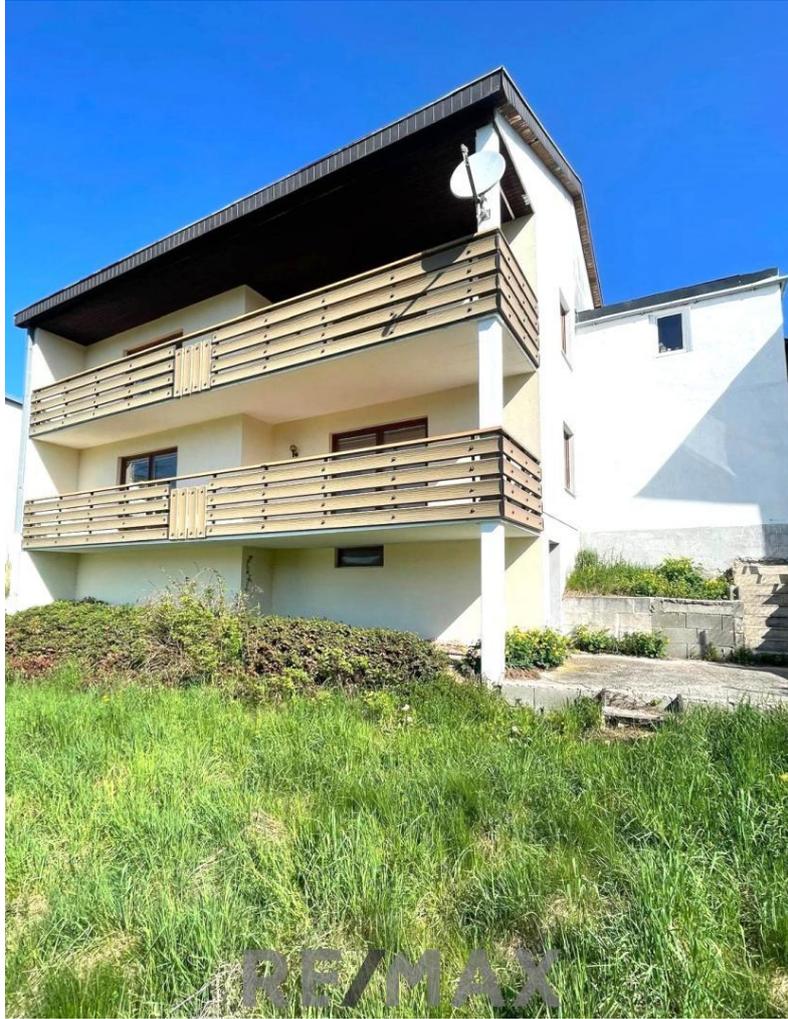


### **Laura Firmberger**

RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz

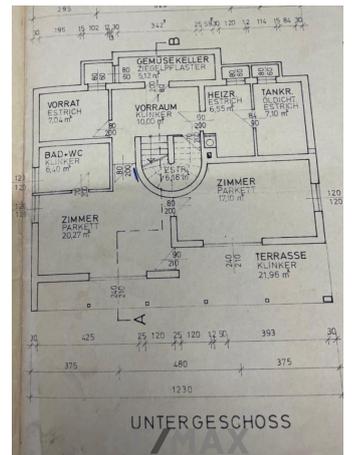
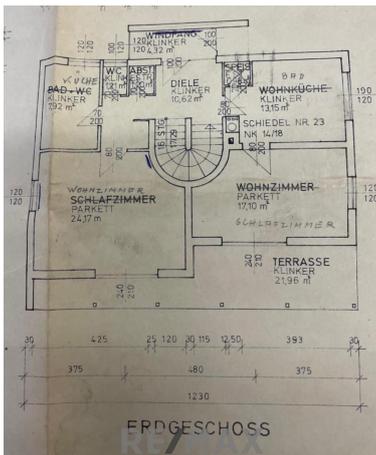
H +43 664 39 81 444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie die herrliche Südausrichtung. Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten, im Erdgeschoss mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie im Untergeschoss mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Stockwerke bieten Zugang zu einem großflächigen Balkon mit jeweils 22 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt und einen wunderschönen Ausblick ins Grüne ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der große & sonnige Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zum Gärtnern, Spielen oder einfach zum Genießen der Natur. Ebenso erwartet Sie ein Geräteraum im Garten, der zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge, Fahrräder oder Sonstiges schafft.

Die Ausrichtung nach Süden sorgt für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Eine neue Ölheizung wurde vor ca. fünf Jahren installiert.

Die Immobilie wird befristet auf drei Jahre vermietet. Den zukünftigen Mietern wird dabei viel Freiraum gelassen: Kleinere Veränderungen und gestalterische Maßnahmen im und rund ums Haus, die zur Verschönerung und zum Erhalt der Immobilie beitragen, sind ausdrücklich willkommen. So können persönliche Wohnideen verwirklicht und das Zuhause individuell mitgestaltet werden.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird zeitgerecht nachgereicht.

Die Heizkosten werden nach Aufwand verrechnet.

Vorschreibung Gemeinde 71,33 € p.m. (Grundsteuer B, Wasser, Kanal, Niederschlagswasser, Müllgebühr)

Gebäudeversicherung 42,77 € p.m.

### UMGEBUNG:

- \* Arnreit ca. 2 km
- \* Rohrbach ca. 7 km
- \* Linz ca. 40 km

### INFRASTRUKTUR & FREIZEIT:

- \* zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- \* Restaurants & Bäckereien
- \* Kindergarten & Schulen
- \* Rad & Wanderwege

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

RE/MAX Joy erklärt, dass sie - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig für den Vermieter tätig ist. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Miet € 100

e 8

Ums € 0

atzs

teue

r

-----

-----

-----

Ges € 100

amt 8

betr

ag