

Wohlfühlen mit Holz- Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 730711710

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainfelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3071 Böheimkirchen
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,90 m ²
Nutzfläche:	81,95 m ²
Gesamtfläche:	81,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Gesamtmiete	946,17 €
Kaltmiete (netto)	616,18 €
Kaltmiete	793,28 €
Betriebskosten:	177,10 €
Heizkosten:	61,30 €
USt.:	91,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



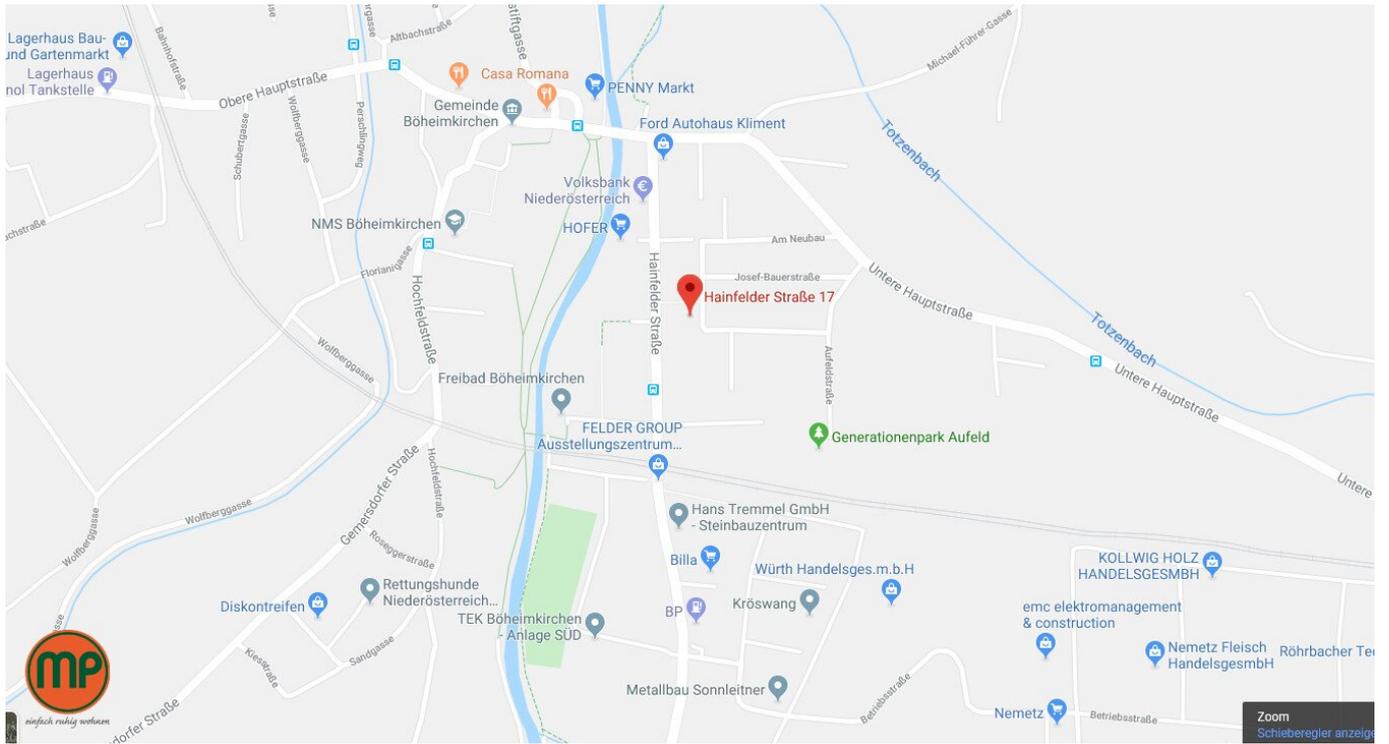


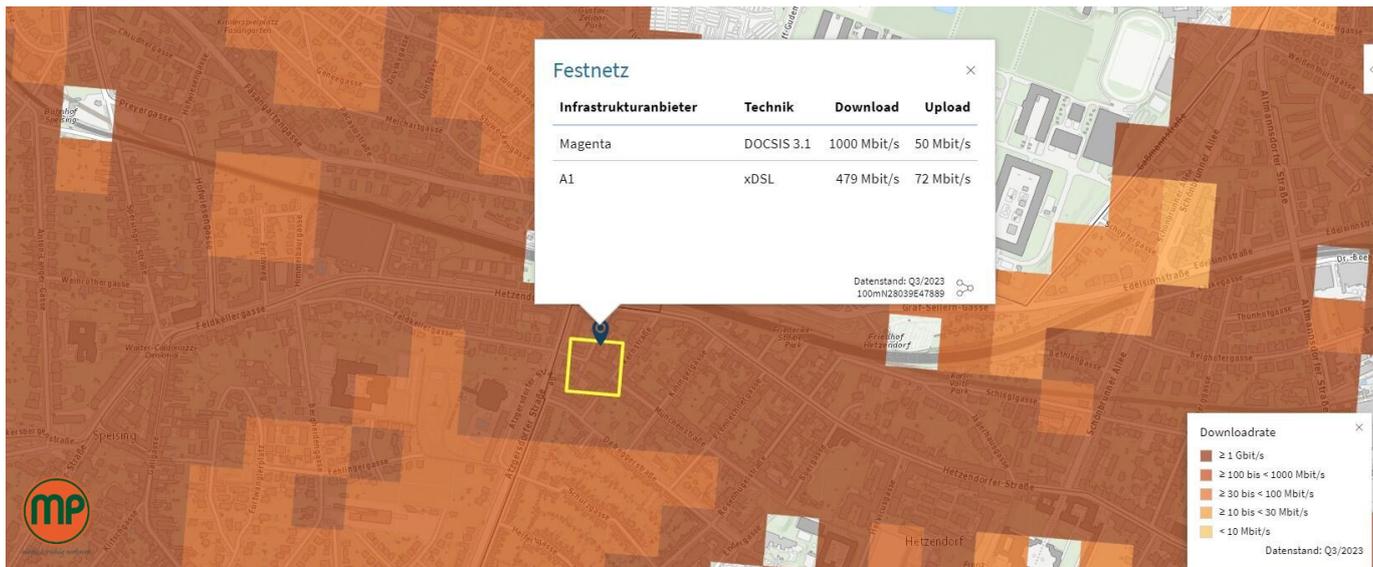


Top 10 - OG 2



einfach ruhig wohnen





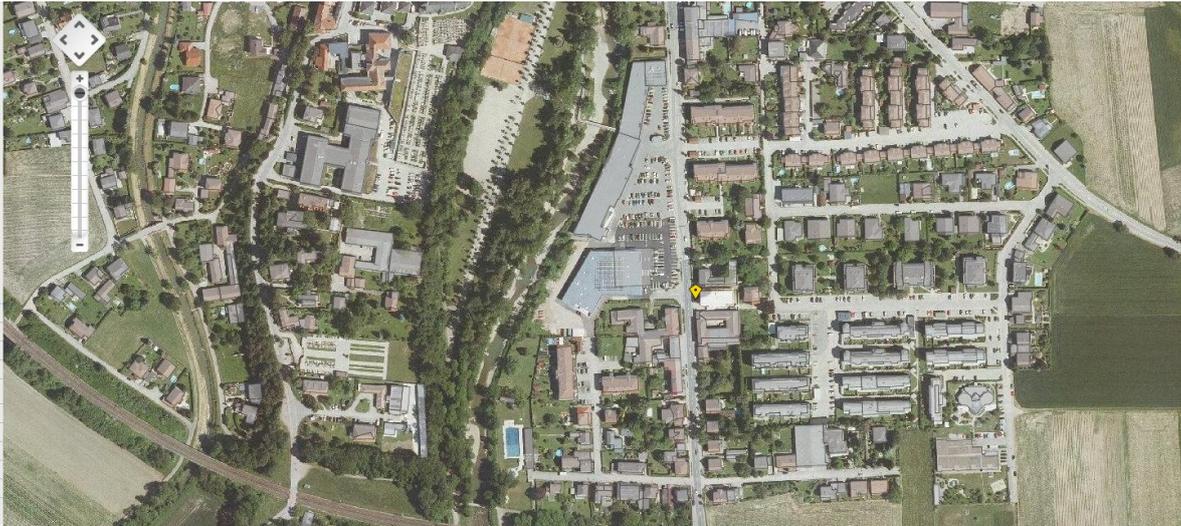
2017 Straßenverkehr: 24h Durchschnitt 4m

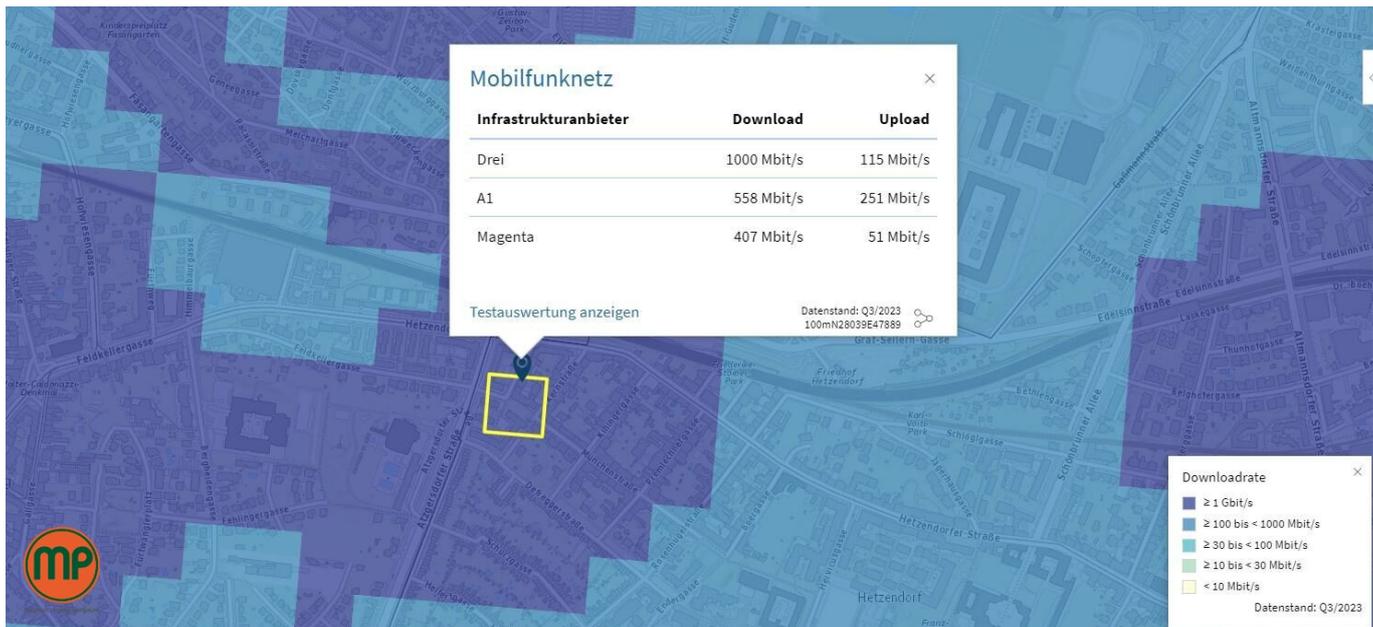
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2017.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienelemente Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienelemente Landesstraßen
- Gebäude
- Grenze
- MP
- Bekannte Ausgangspunkte





Objektbeschreibung

LAGE:

Die Wohnung befindet sich im **Ortskern von Böheimkirchen** – direkt **gegenüber vom EUROSPAR, Hofer, Bipa** (Bäckerei, Friseur, Trafik, Bank) bzw. wenige Gehminuten zum Bahnhof.

INFRASTRUKTUR: Vor der Haustür befindet sich die Bus-Haltestelle und über einen Abstecher durch das Fachmarktzentrum gegenüber, gelangt man in wenigen Gehminuten zum Regional-Bahnhof. Auch die Westautobahn (A1) garantiert hervorragende verkehrstechnische Anbindung.

Böheimkirchen - der Wohlfühlort: Zum Wohlfühlen braucht es auch die Lebensqualität in der Region. Böheimkirchen liegt in einer der tourismusstärksten und malerischsten Landschaften Österreichs. Ein starker Einzelhandel macht die Gemeinde zu einem regionalen Zentrum. Egal ob Kindergarten, Volks- und Hauptschule, Freibad, Apotheke, Friseur, Trafik, sowie alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie sehr gut zu Fuß. **Weiterführende Schulen und speziellere Einkaufsmöglichkeiten** sind in den naheliegenden **Städten St. Pölten und Wien** leicht mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmöglichkeiten zu erreichen. **Rad- und Wanderwege** laden dazu ein, Natur zu erfahren und wer sich stärken will, den locken die **zahlreichen gastronomischen Betriebe** mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten.

AUSSTATTUNG: Bei der Errichtung der Wohnhausanlage wurde besonders auf ökologische Bauweise Wert gelegt. Das gesamte Gebäude ist ein **dreigeschoßiger Wohnbau mit einer Fassade aus Lärchenholz** und Einblasdämmung aus Stroh. Beheizt wird das Gebäude mittels zentraler **Fußbodenheizung**. **Der Naturwerkstoff Holz schafft Ambiente zum Wohlfühlen.** Bei diesem Neubau wurde sowohl bei den Außenanlagen als auch in den Wohnräumen viel Wert auf Holz gelegt, welches sich bei **den Innendecken, den Fußböden und Möbeln** widerspiegelt. Die Wohnung verfügt über **2 Zimmer**, Vorraum, Bad, eine getrennte Toilette, sowie eine Wohnküche inklusive Geräte mit Zugang auf die gemütliche **Loggia**. Die Wohnung ist mit **massiv Holzmöbeln** eingerichtet. Es wurde dabei großer Wert auf **hochwertige Materialien** gelegt. Holz liegt voll im Trend und überzeugt mit vielen Vorteilen. Der angenehme Duft, die ideale Luftfeuchtigkeit, sowie die warme, wohlige Atmosphäre sind ein wahrer Jungbrunnen für Körper, Geist und Seele. Die Nassräume sind modern verflies, die Wohnräume mit Eichenparkett ausgestattet. Kabel-TV wurde eingeleitet. Für genügend Stauraum sorgt das großzügige Kellerabteil. Extras: Fahrrad,- Kinderwagen Abstellraum + Auto-Waschplatz **Die monatliche Miete in Höhe von € 872,58 inkludiert die Betriebskosten, ein Heizkosten-Akonto von € 73,56 sowie den KFZ-Stellplatz. Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und ist sofort beziehbar.**

KONTAKT

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap