

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ansfelden Kompakte 4 Zimmer Wohnung 62m²



Objekt-Nr. OM-391265

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Krisztina

4052 Ansfelden
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1979	Summe Nebenkosten	170 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.520 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	63,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	81 €	Etage	1. OG
Heizkosten	89 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist modern gestaltet mit durchdachtem Grundriss und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der Zugang erfolgt über das 1. Obergeschoß ohne Aufzug, von wo aus einer internen Treppe direkt in den Vorraum führt. Unter der Treppe befindet sich praktischer Stauraum – ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Highlights auf einen Blick:

- frisch saniert, sofort beziehbar
- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- Eingerichtete Küche mit: Spüle, Ofen, Kochplatte, Kühlschrank
- Bad mit WC (Belag, Sanitär neu)
- WG-geeignet, ideal für Familien oder für Mitarbeiter
- zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und naher Infrastruktur

Raumaufteilung:

Dachgeschoss

- Vorraum: ca 2,98 m²
- Wohnküche: ca 18,33 m² mit Dachflächenfenster – der perfekte Mittelpunkt
- Zimmer 1: ca 8,61 m²
- Zimmer 2: ca 11,96 m²
- Zimmer 3: ca 14,23 m²
- Bad/WC: ca 3,80 m²

Eingang 1.Obergeschoss:

- Vorraum/Abstellraum: ca 3,55 m² - OG1

Alle drei Zimmer sind getrennt begehrbar – ein echtes Highlight für WG-Bewohner, Familien oder auch als Mitarbeiterquartier für Firmen.

Ausstattung

Das Bad mit WC wurde modern gestaltet, die Wohnküche lädt mit viel Licht und offener Gestaltung zum Verweilen ein. Die gesamte Wohnung wurde saniert und ist ab sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Ein Kellerabteil kann für 20€ Brutto inkl. BK dazugemietet werden.

Es stehen gebührenfreie Stellplätze vor dem Haus zu Verfügung, je nach Verfügbarkeit.

Technisches:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innenbeschattung mit Rollos - neu

Laminatböden und Vinylböden – neu

LED-Lampen in jedem Zimmer - neu

Heizung mit Heizkörper von Nahwärmeversorger

Warmwasser mit Elektro Boiler

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Bäckerei, Restaurants zu Fuß in 3 Minuten

Alle mögliche Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in 3 Minuten: Billa, Billa Plus, Hofer, Lidl, Mömax, TEDI, DM, NKD, Hornbach, Müller, Tankstellen: JET, OMV, BP etc...

Kindergarten, Schule in der Nähe sehr gut auch ohne Auto erreichbar

Erholung: Wanderwege, Spielplätze, Traunufer, Badensee in der Nähe

Verkehr: öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle 2 Min. zu Fuß

Autobahnanschluss A1/A7 3Min. mit dem Auto

Linz Innenstadt 15 Min mit dem Auto

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1979
HWB	88,80 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	1,43
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie

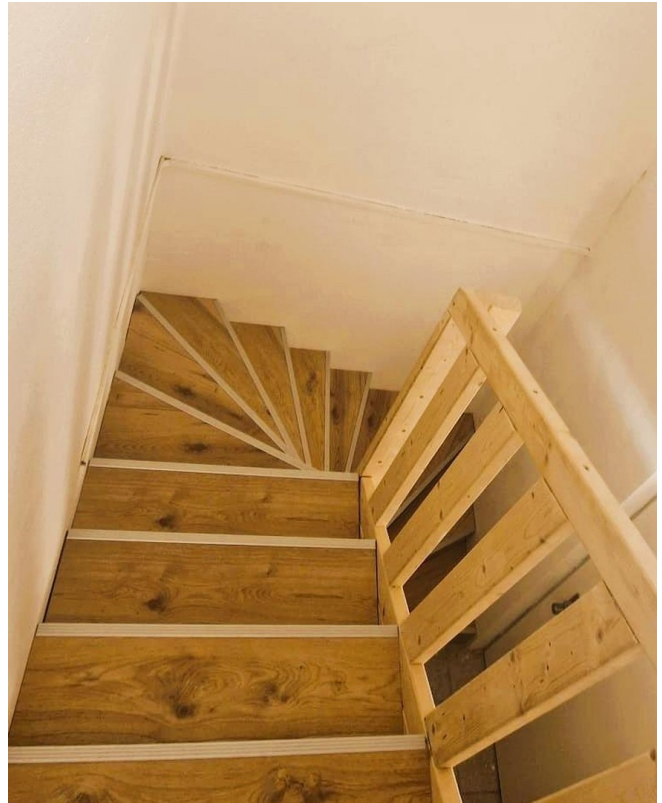


Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

