

Exposé

Wohnung in Duttendorf

Topmoderne 3-Zimmer-Wohnung, 79 m² mit sonnigem Balkon, EBK und Carport – Aufzug, barrierefrei



Objekt-Nr. OM-429747

Wohnung

Vermietung: **781 € + NK**

Ansprechpartner:
Gilles SKOWRONEK

AthalerStr. 4a
5122 Duttendorf
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	30.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	79,14 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	79,14 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	191 €	Garagen	1
Heizkosten	126 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	26 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine WOHLFÜHLWOHNUNG in zentraler, sonniger Lage

Diese wunderschöne -3 Zimmer-Wohnung mit Balkon hat eine Wohnnutzfläche von ca. 79 m² und befindet sich im 2. Obergeschoß eines neuen 3-geschoßigen Wohnhauses mit nur 11 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist topmodern ausgestattet und barrierefrei.

Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet daher viel Sonne. Der Blick ist weitläufig ins Grüne, und Richtung Burghausen/Burg.

Die Wohnung ist zentral begehbar und aufgeteilt in

- 1 Wohnküche mit Zugang auf den sonnigen Balkon
- Balkon
- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- separates WC (mit Fenster)
- Abstellraum
- Vorraum (mit Fenster)

Zur Wohnung gehört 1 asphaltierter Carport und ein angrenzender, verschließbarer Abstellraum (ca. 4,35 m²).

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertigst ausgestattet:

- Parkett- und Laminatböden in Parkettoptik im Wohn- und Schlafzimmer
- moderne, großformatige Fliesen in der Wohnküche, im Vorraum, im Bad, im WC und im Abstellraum
- weiße Innentüren
- .die Fenster sind mit 3-fach Isolierglas ausgestattet und fügen sich farblich mit außen anthrazit und innen weiß sehr schön in das Raumkonzept ein
- moderne Sonnenschutzraffrollos, die elektrisch betrieben werden und stufenlos verstellbar sind
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung lassen keine Wünsche offen
- moderne Einbauküche vom Tischler mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Spüle und Geschirrspüler
- das Badezimmer mit Handwaschbecken, Handtuchwärmer und Lüftungsanlage verfügt über einen bodenebenen, durchgängig gefliesten Duschbereich mit eleganter Duschrinne
- Bad und WC sind mit praktischen Badmöbeln ausgestattet
- ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem örtlichen Fernwärmennetz.

Fußboden:

Parkett, Laminat

Sonstiges

Die Neubau-Balkonwohnung wird bei diesem Mietverhältnis fix auf 4 Jahre vermietet. Es fällt keine Vermittlungsgebühr an, da es sich hier um einen privaten Anbieter handelt.

In den Betriebskosten sind u.a. die Heizkosten samt Warmwasser, Hausverwaltung, Hausversicherung, Müllabfuhr, Grundsteuer usw. inkludiert.

Bei Anfragen bitte ich um vollständigen Namen, Adresse und Telefonnummer.

Für einen Termin zur Besichtigung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Wohnungskurzbewerbung.
- Mieter-Selbstauskunft.
- Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate.

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral mitten in Duttendorf.

Banken, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gemeindeamt und Neue Mittelschule sind nur wenige Schritte entfernt. Kindergarten ist in Ach und Volksschule in Hochburg, Anbindung durch regionalen Buslinienverkehr.

Die Natürlichkeit, Schönheit und Vielfalt der Region sowie der familiäre, herzliche Charme dieser Gegend garantieren ein wunderschönes Wohnerlebnis.

s'Entdeckerviertel heißt die Region im Dreiländereck Oberösterreich, Bayern und Salzburg. Landschaftliche Besonderheiten sind die Moor- und Seenlandschaft, sowie die Flusslandschaften von Salzach, Inn und Mattig. Viele Freizeitaktivitäten (vom stressfreien Baden, Plättenfahrten, Rad- und Wandertouren, bis zum Moorweg und Themenspaziergänge, etc.) und ein Leben im Einklang mit der Natur sind hier großgeschrieben.

Es gibt unzählige Sehenswürdigkeiten zu entdecken (weltlängste Burg, Schlösser, Klöster, Kirchen und Kleinode). Das umfangreiche Veranstaltungsangebot reicht von traditioneller Volkskultur bis zu Klassik, Jazz und Rock. Hier ist auch die Heimat von Stille Nacht, dem berühmtesten Weihnachtslied der Welt.

Duttendorf ist eine Ortschaft in der Gemeinde Hochburg-Ach in Oberösterreich im Bezirk Braunau am Inn. Hochburg-Ach hat 3338 Einwohner und liegt auf 462 m Höhe im Innviertel direkt gegenüber der bayerischen Stadt Burghausen mit weltlängster Burg. Die historische Altstadt von Burghausen ist fußläufig in weniger als 10 min zu erreichen.

Weitere Highlights dieser Region:

- *schöne Kulturlandschaft mit vielen Geh- und Radwegen
- *ab Hof können hochwertige Spezialitäten aus der Region erworben werden
- *große Wirtschaftsbetriebe im Umfeld bieten regionale Arbeitsplätze

Distanzen und Autofahrzeiten von Duttendorf:

- *Burghausen, Bayern: (3 km, 8 min)
- *Hochburg (5 km, 5 min)
- * Tittmoning, Bayern: (15 km, 18 min)
- *Eggelsberg (16 km, 16 min)
- *Ranshofen (17 km, 15 min)

*Braunau am Inn (22 km, 20 min)

*Mattighofen (29 km, 28 min)

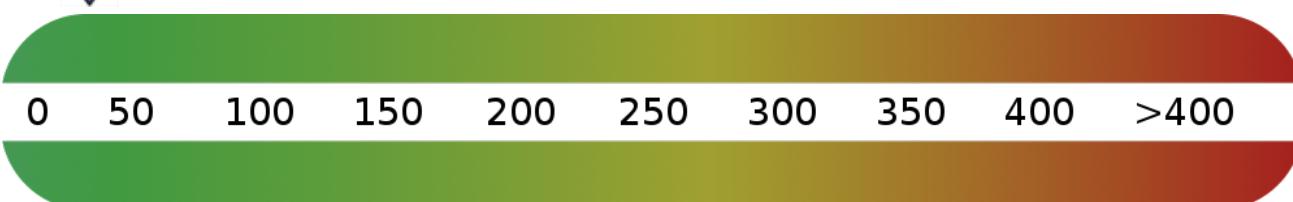
*Salzburg (54 km, 53 min)

*Passau (75 km, 65 min)

*München (99 km, 58 min)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkonwohnung im 2. OG

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Exposé - Galerie



Wohnküche mit moderner EBK



Wohnzimmer mit Eichenparkett

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Handwaschbecken



Badmöbel und bodenebenem

Exposé - Galerie



Duschbereich mit Duschrinne



Separates WC

Exposé - Galerie



mit Handwaschbecken und Waschb