Exposé

Wohnung in Sankt-Pantaleon

Topmoderne 2-Zimmer-Wohnung, 48 m2 mit sonnigem Balkon, EBK Parkplatz+Carport – Aufzug, barriere

Objekt-Nr. OM-442889

Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:
Gilles SKOWRONEK

Pantaleoner Straße 21
5120 Sankt-Pantaleon
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	48,21 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	48,21 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	143 €	Carports	1
Heizkosten	52 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	195 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

Objektbeschreibung

Eine WOHLFÜHLWOHNUNG in zentraler, sonniger Lage

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon hat eine Wohnnutzfläche von ca. 48 m2 und befindet sich im 1. Obergeschoß eines neuen 3-geschoßigen Wohnhauses mit nur 8 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist topmodern ausgestattet und barrierefrei.

Der Balkon ist nach West ausgerichtet und bietet daher viel Sonne.

Die Wohnung ist zentral begehbar und aufgeteilt in

- 1 Küche /Esszimmer/Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon.

- Balkon

- 1 Schlafzimmer

- 1 Badezimmer

- separates WC

- Garderobe und Abstellraum

- Eingangshalle

Zur Wohnung gehört 1 Carport, 1 Parkplatz und ein angrenzender, verschließbarer Abstellraum (ca. 4,61 m2).

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

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertigste ausgestattet:

-Parkett- im Esszimmer/Wohnzimmer - und Laminatböden in Parkettoptik in 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 ist mit praktischen Badmöbeln ausgestattet

-ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem örtlichen Fernwärmenetz.

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Neubau-Balkonwohnung wird bei diesem Mietverhältnis fix auf 5 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 befindet sich im Zentrum von St. Pantaleon.

Banken, Ärzte, Geschäfte für den täglichen Bedarf, das Gemeindeamt, der Kindergarten, die Gemeindeschule und das Gymnasium sind nur wenige Schritte entfernt.

Die Bahnhöfe Wilshut Kirchberg oder St.Pantaleon Reith ermöglichen eine einfache Fahrt nach Salzburg und sind von der Wohnung aus zu Fuß erreichbar (1 Minute mit dem Auto).

Wichtige Autobahnen wie die A1 oder die deutschen Straßenverbindungen aus Bayern sind schnell erreichbar und es gibt eine gute Verbindung zu großen Städten wie Salzburg und München.

Das Innviertel ist der Name dieser Region, die an der Schnittstelle von Oberösterreich, Bayern und Salzburg liegt.

St. Pantaleon verfügt über interessante Wanderwege zum Radfahren, Reiten und Wandern. Die Gemeinde besitzt außerdem einen wunderschönen See, den Höllerersee, der etwa 1 km lang ist und eine breite Palette an Sport- und Freizeitaktivitäten bietet. Neben dem Baden können Sie auch Kanu fahren, angeln, tauchen und vieles mehr. Im Winter, wenn der See zugefroren ist, bietet er die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen und Eisstockschießen.

St.Pantaleon hat 3654 Einwohner und liegt auf 436 m Seehöhe im Innviertel und gehört zum Bezirk Braunau am Inn.

Distanzen und Autofahrzeiten von St.Pantaleon:

*St.Pantaleon Reith - Bahnhof zum Salzburg (1 km, 2min)

* Burmoos supermarkt Spar: (4,3 km, 7 min)

*Ostermiething supermarkt (7,2 km, 9 min)

* Eggelsberg supermarkt (13,3 km, 15 min)

* Obendorf bei Salzburg (11 km, 15 min)

* Tittmoning, Bayern: (14 km, 16 min)

*Braunau am Inn (38 km, 35 min)

*Mattighofen (27,2 km, 28 min)

*Salzburg (32,9 km, 36 min)

Infrastruktur:
Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

neues, elegantes Gebäude

mit Carport und Parkplatz

Exposé - Galerie

mit einem großen balkon

Wohnzimmer Zugang zum Balkon

Exposé - Galerie

Wohnküche mit moderner EBK

Bad mit Spiegel

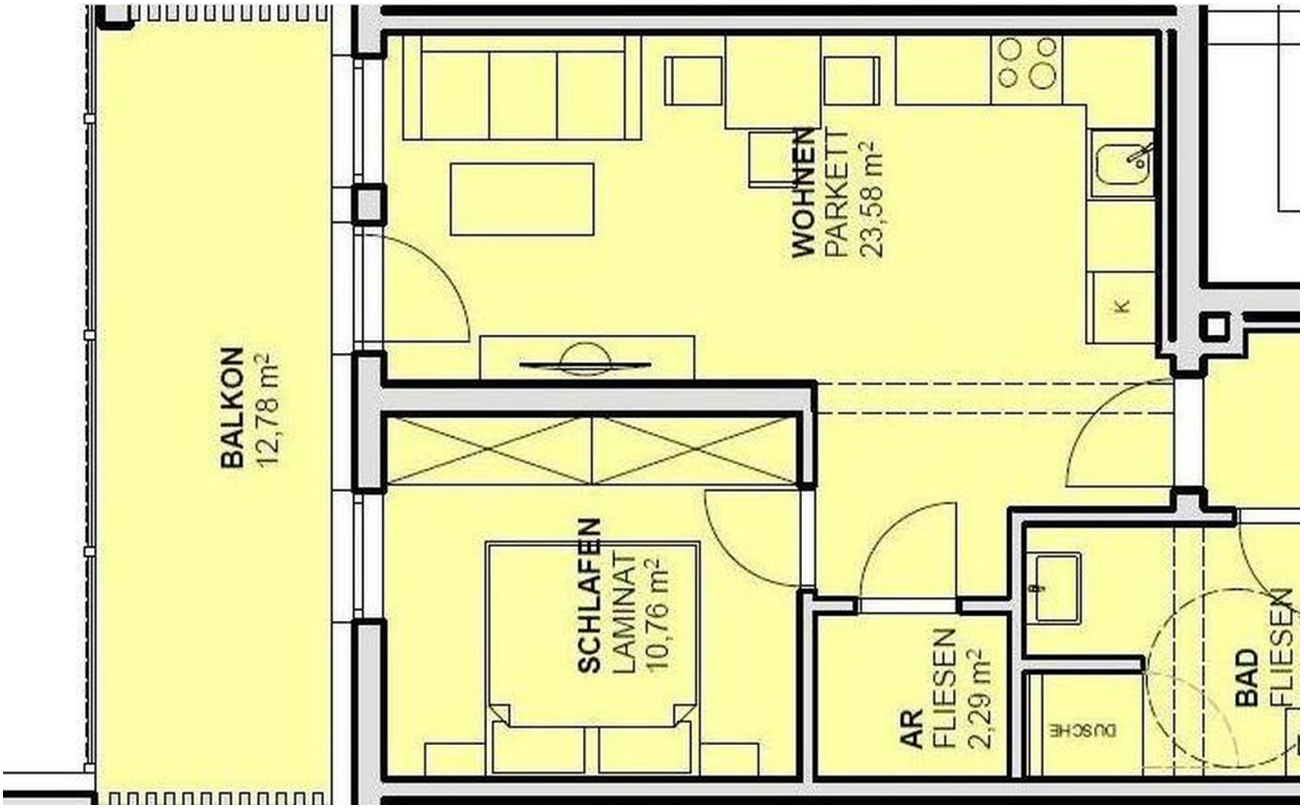
Exposé - Galerie

Separate WC

Duschbereich mit Duschrinnen

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse



wohnungplan