

**GEMÜTLICH, MODERN, ENERGIEEFFIZIENT: Fünf 2  
Zimmer- Mietwohnungen mit Außenflächen warten auf Sie!**



**Objektnummer: 4574**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Göllersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	766,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	572,65 €
<b>Kaltmiete</b>	696,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,86 €
<b>USt.:</b>	69,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



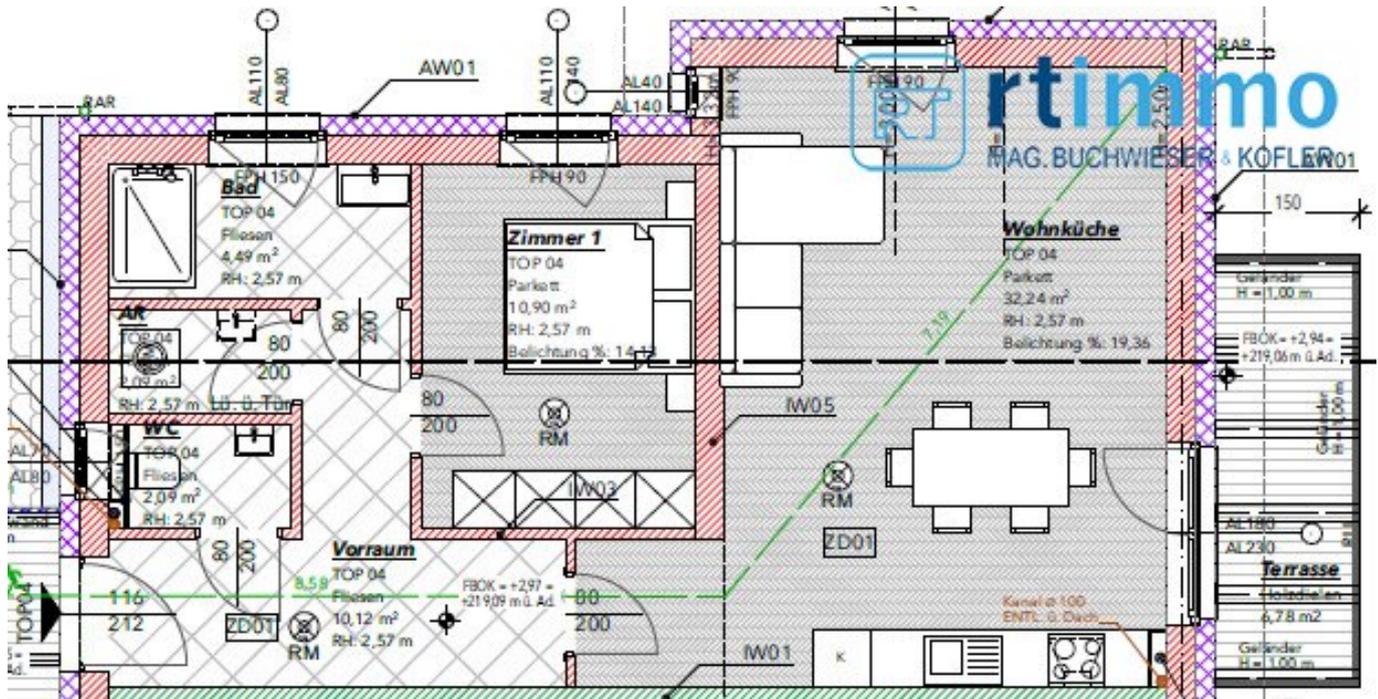
**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH



©Victoria Reimprecht









## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Viendorf!

Schön und zeitgemäß Wohnen- dies können Sie, als Single oder Paar, in diesen gerade in Fertigstellung befindlichen **modernen Mietwohnungen im Erstbezug** im schönen Viendorf in einer ruhigen Wohnsiedlung.

Insgesamt werden 5 Wohnungen angeboten, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

- Balkone bzw. Terrassen in jeder Wohnung.
- Photovoltaikanlage am Dach
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung,
- 2 Gartenwohnungen
- je ein Stellplatz pro Wohnung

Die Wohnungen wurden soeben neu errichtet und bieten Ihnen die besondere Gelegenheit in diesem Neubau Ihre Wohnung

### VERKEHRSANBINDUNG:

Schnellbahn von Göllersdorf ca.. 1 km, bzw Schönborn Mallebern ca.2 km

Bus: ca. 400m

### INFRASTRUKTUR

Spar, Billa in Göllersorf,

Kaffehaus, Fleischhauer in Göllersdorf

### Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet **61,93 qm** Wohnfläche und eine Terasse.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- WC
- Bad
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Terrasse

Alle Wohnungen verfügen über einen **separaten Eingang** und Parkplätze.

## **Bezugsfertigkeit**

Erstbezug ab 01. September 2025

## **Kostenübersicht**

Gesamtmiete (inkl. USt & BK): € 766,16

Kaution: € 2.400,00

Energie- und Heizkosten nach Bedarf

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Krankenhaus <9.500m

Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap