Welcome Home - SONNE - RUHE - WIENNÄHE

Vorderansicht

Objektnummer: 25733

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

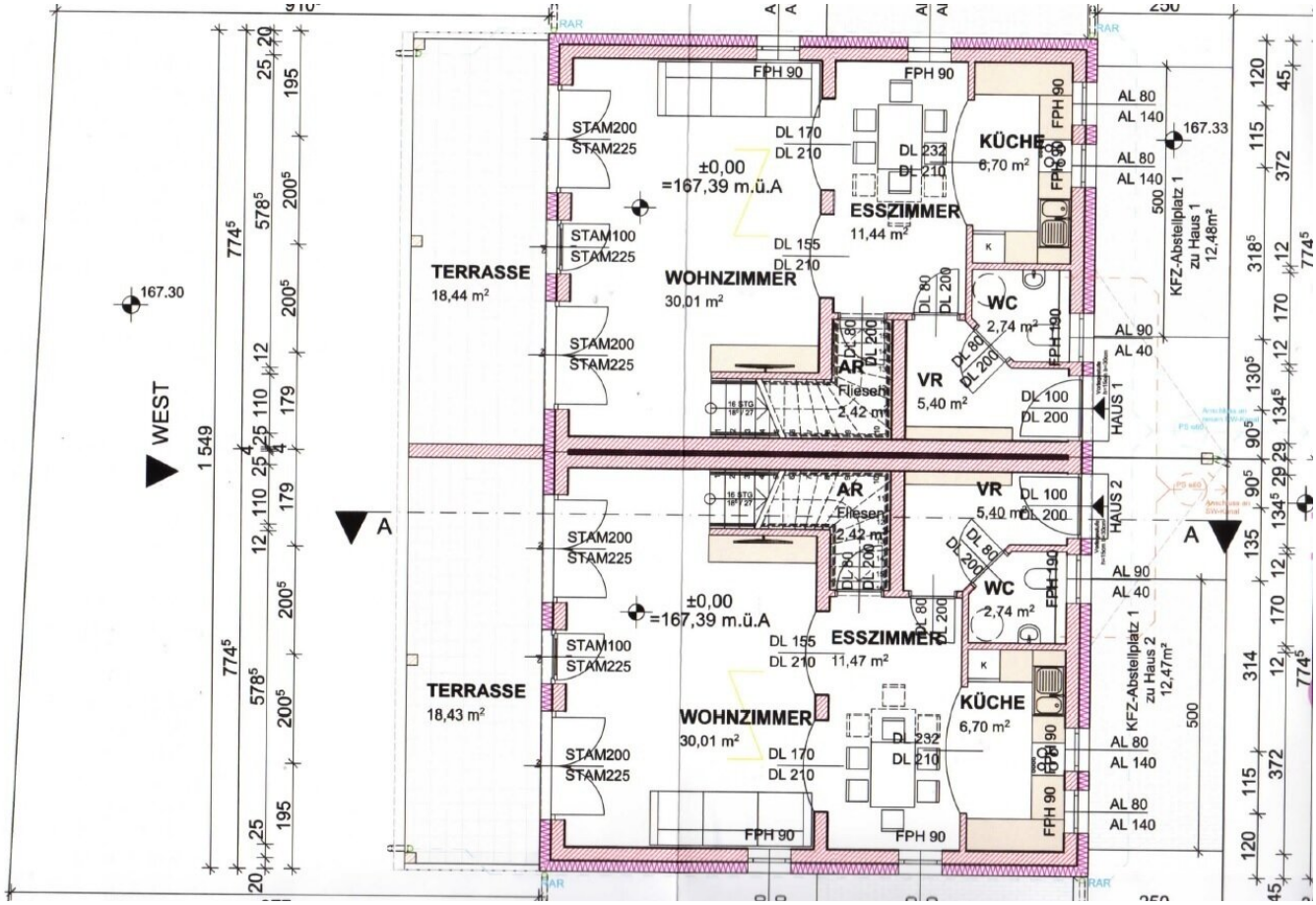
Zahlen, Daten, Fakten

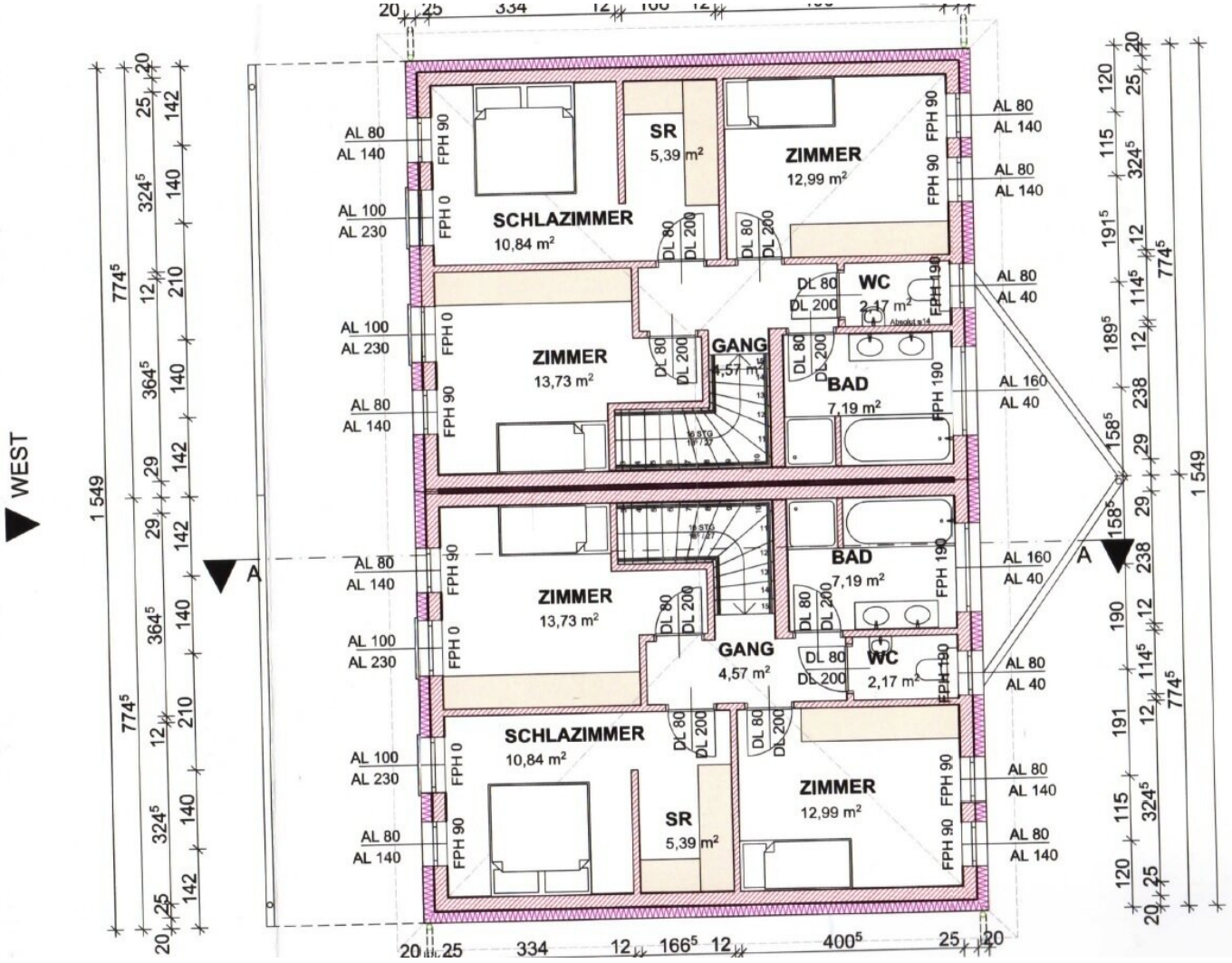
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Eibesbrunn
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Nutzfläche:	189,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.363,64 €
Kaltmiete	1.445,46 €
Betriebskosten:	81,82 €
USt.:	144,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner


WEST
167.30
TERRASSE
18,44 m²
TERRASSE
18,43 m²
STAM200
STAM225
STAM100
STAM225
±0,00
=167,39 m.ü.A
WOHNZIMMER
30,01 m²
ESSZIMMER
11,44 m²
ESSZIMMER
11,47 m²
KÜCHE
6,70 m²
WC
2,74 m²
VR
5,40 m²
AR
Fliesen
2,42 m²
FPH 90
DL 170
DL 210
DL 232
DL 155
DL 80
DL 200
DL 100
AL 80
AL 140
AL 90
AL 40
167.33
KFZ-Abstellplatz 1
zu Haus 1
12,48m²
KFZ-Abstellplatz 1
zu Haus 2
12,47m²
HAUS 1
HAUS 2
A
1 549
774⁵
578⁵
200⁵
195
179
110
25
12
20
500
372
318⁵
314
134⁵
130⁵
90⁵
29
170
115
45


WEST
SCHLAZIMMER
10,84 m²
SR
5,39 m²
ZIMMER
12,99 m²
ZIMMER
13,73 m²
GANG
4,57 m²
WC
2,17 m²
BAD
7,19 m²
AL 80
AL 140
AL 100
AL 230
AL 160
AL 40
FPH 90
FPH 0
FPH 190
DL 80
DL 200
A
1 549

Objektbeschreibung

Zum Haus

Willkommen in **Ihrem neuen Zuhause** in der **charmanten Doppelhaushälfte** in **Eibesbrunn**, Niederösterreich!

Hier **erwartet** Sie eine **neuwertige Immobilie** mit einer großzügigen Fläche von **116 m²**, die perfekt für **Familien** oder **Paare** geeignet ist, die Wert auf Raum und **Komfort** legen. Mit vier **hellen und einladenden Zimmern** bietet dieses Haus **genügend Platz** für **individuelles Wohnen** und Entspannen.

Der **Garten** und die **Terrasse** laden dazu ein, die **sonnigen Tage** im **Freien** zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden mit **Freunden** und **Familie** auf Ihrer **eigenen Terrasse** sitzen, während der Sonnenuntergang den Himmel in ein warmes Licht taucht. Der Fernblick und die umgebende **grüne Landschaft** schaffen ein Gefühl von **Ruhe** und **Harmonie**, das den Alltag vergessen lässt.

Die **moderne Ausstattung** lässt keine Wünsche offen: Der elegante **Laminat- und Fliesenboden** sorgt für eine **angenehme Atmosphäre**, während die **Fußbodenheizung** behagliche Wärme verbreitet. Die **offene Wohnküche** ist ideal, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gleichzeitig Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen. Hier wird Kochen zum Erlebnis!

Das **Badezimmer mit Fenster** und **Badewanne** ist ein Ort der Entspannung, wo Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen können. **Zwei separate WCs** bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern das Zusammenleben.

Für Ihre **Fahrzeuge** stehen Ihnen **zwei Stellplätze** zur Verfügung, sodass Sie sich keine Sorgen um Parkmöglichkeiten machen müssen. Die **Verkehrsanbindung** mit **Bus- und Schnellbahnverbindungen** ermöglicht es Ihnen, die Umgebung und die nahegelegenen Städte bequem zu erreichen.

Die Lage in **Eibesbrunn** bietet die **perfekte Balance** zwischen **ländlicher Idylle** und **urbaner Anbindung**. Genießen Sie die **Vorzüge** einer **ruhigen Wohngegend**, während Sie gleichzeitig alle **Annehmlichkeiten des Stadtlebens** in **greifbarer Nähe** haben.

Mit einer **monatlichen Miete** von nur **1.590,00 € (inkl. Akontozahlung der Betriebskosten)** ist dieses **Zuhause** ein **echtes Schmuckstück**, das Ihnen **Lebensqualität** und **Komfort** bietet. **Zögern Sie nicht** und vereinbaren Sie noch **heute einen Besichtigungstermin!** Lassen Sie sich von der **einzigartigen Atmosphäre** und dem **besonderen Flair** dieses Hauses verzaubern – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf**

Sie!

Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	1.363,64
ca. Betriebskosten	EUR	81,82
Zwischensumme	EUR	1.445,46
+ 10% USt.	EUR	144,54
MONATSMIETE	**EUR**	**1.590,00**

Der Finanzierungsbeitrag beträgt EUR 10.000,00 und verringert sich jährlich um 1%.

Der Mietvertrag wird auf 36 Monaten, mit Verlängerungsmöglichkeit, abgeschlossen.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Eibesbrunn liegt etwa **10 Kilometer nördlich von Wien** an der Brünner Bundesstraße. Bereits im Jahre 1130 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Am 22.7.1866 war dann Eibesbrunn für einen Tag Mittelpunkt der Geschichte, als im Haus Nr. 33 (heute Brünner Straße 1) der Waffenstillstand zwischen Österreich und Preußen geschlossen wurde. Um die Jahrhundertwende war der Ort unter dem Namen "Heudörfl" bekannt und diente den Fuhrwerken als Heustation.

Eibesbrunn liegt an der Grenze zu den Ebenen des Marchfeldes und dem **Hügelland des Weinviertels** in einer Meereshöhe von 172 m und hat eine Fläche von 368 ha.

Der Weinbau prägt den Ort, **sehenswert ist die Kellergasse**. Trotz der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien hat sich der Ort seinen ländlichen Charakter erhalten.

Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn Pillichsdorf, oder Wolkersdorf) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 16 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 17,0 km). Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 3 Minuten.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Mietvertragsunterzeichnung, bzw. 2-3 Tage vor Mietbeginn!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
U-Bahn <10.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap