

## **Moderne 2-Zi -Wohnung mit Balkon beim Wienerwald**



**Objektnummer: 271545530**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerwaldstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	58,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Gesamtmiete	790,37 €
Kaltmiete (netto)	790,37 €
Kaltmiete	790,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

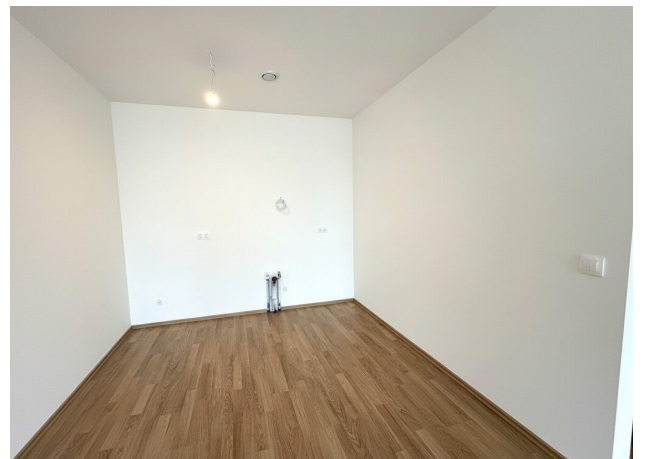
## Ihr Ansprechpartner

### Jasmin Scheit

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

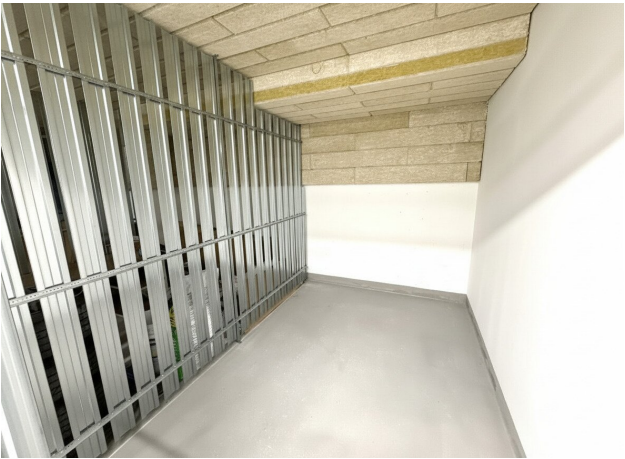
T +43 664 1607111

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









3. Obergeschoss  
 St. Fl. Ge. 2/ TOP 16  
 WNFL 58.40m<sup>2</sup>  
 Terrasse 15.58m<sup>2</sup>

Brüstung mit aufgesetzten  
 Geländer-Höhe=1.00m

Brüstung mit aufgesetzten  
 Geländer-Höhe=1.00m

Terrasse  
 Betonplatten  
 15.58m<sup>2</sup>

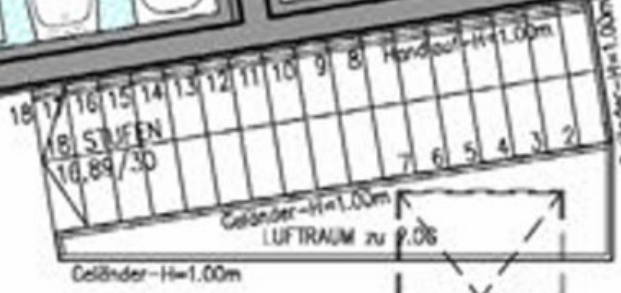
Zimmer  
 Laminat  
 12.76m<sup>2</sup>

Wohnküche  
 Laminat  
 31.38m<sup>2</sup>

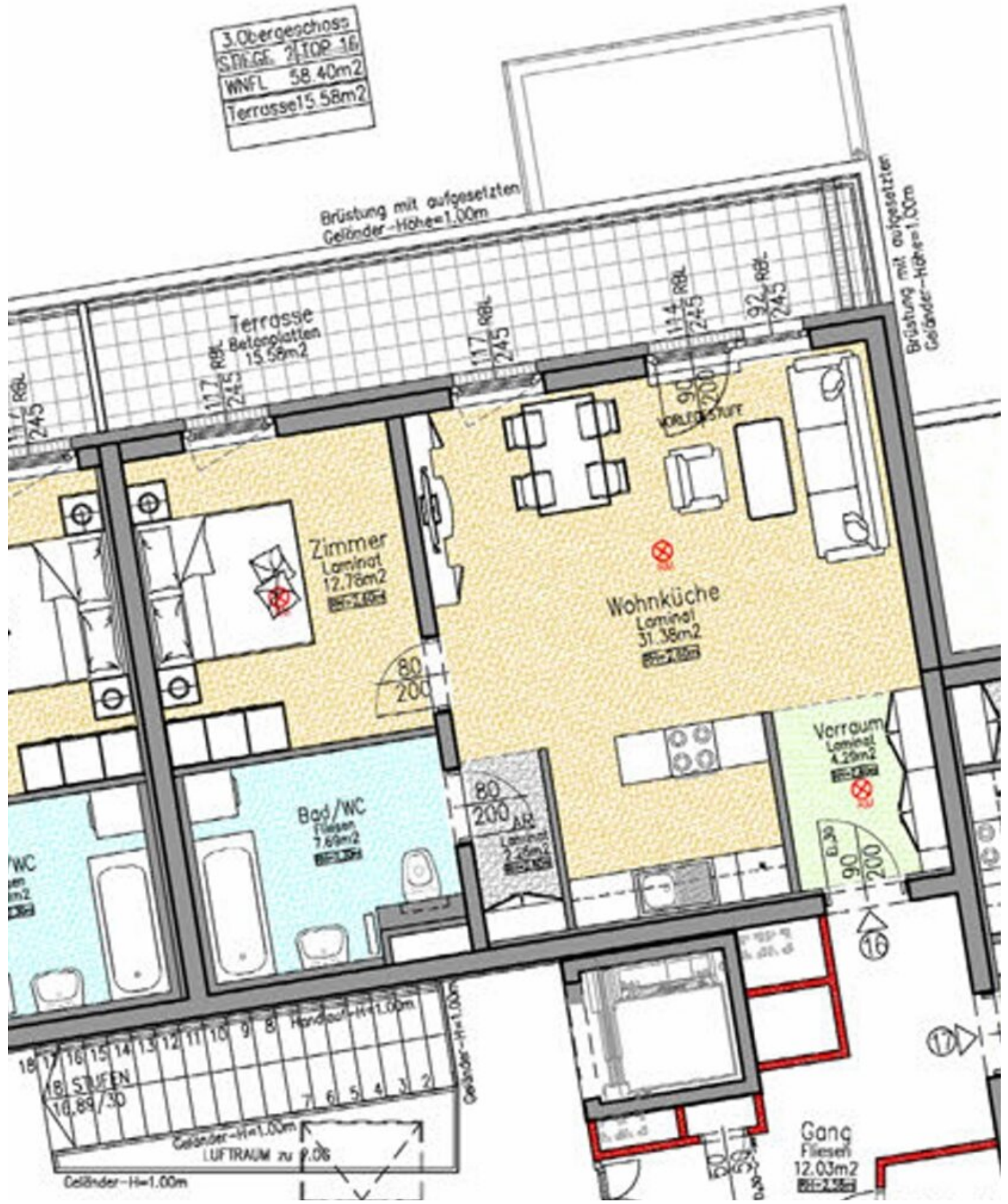
Bad/WC  
 Fliesen  
 7.69m<sup>2</sup>

Vorraum  
 Laminat  
 4.29m<sup>2</sup>

WC  
 Fliesen  
 3.38m<sup>2</sup>



Gang  
 Fliesen  
 12.03m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine moderne **geförderte 2-Zimmer-Wohnung** in einer grünen Lage beim Wienerwald. Es handelt sich um einen **Erstbezug**. Die Einheit befindet sich im **Erdgeschoss** eines zeitgemäßen Neubaus und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie **eine qualitative Ausstattung**.

Die Wohnung verfügt über **ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und einen Balkon. Die Wohnräume sind mit **Laminatboden**, die Nassräume mit **Fliesen** ausgestattet. **3-fach-verglaste Fenster** sorgen für angenehmes Raumklima.

Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden. Die Miete für den **Tiefgaragenstellplatz** im Haus beträgt **EUR 25,-**.

### Highlights

- Balkon
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Laminat- und Fliesenböden
- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus

### Kosteninformation

**Monatliche Gesamtmiete** (inkl. Betriebskosten und Heizkosten/Warmwasser): **EUR 790,37**

Die **abgebildeten Fotos** dienen als Beispiel zu ähnlichen Einheiten dieser Liegenschaft.

Es stehen **zwei Varianten** zur Verfügung:

- Eine Option mit Kaufmöglichkeit zu einer monatlichen Miete von 790,37 €
- sowie eine Variante ohne Kaufoption zu 660,15 €.

Auf Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Übersicht aller Kosten. Da es sich um eine **gemeinnützige Baugenossenschaft** handelt, ist ein Finanzierungsbeitrag zu leisten.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins**.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <3.000m

Apotheke <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m

Kindergarten <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <3.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap