

**10 Minuten vor Wien! Geräumiges Einfamilienhaus mit  
erweiterter Nutzfläche! Wohnen und Arbeiten unter einem  
Dach!**



 STRESSLESS  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4774**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	181,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Gesamtmiete</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.890,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrice Hammerschmid**

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229  
H +43 664 3998229



STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS



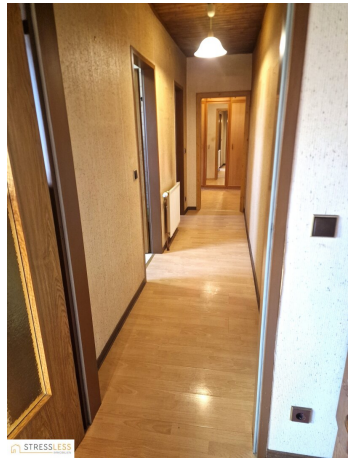




STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS

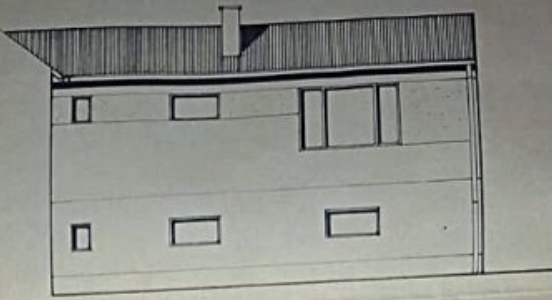




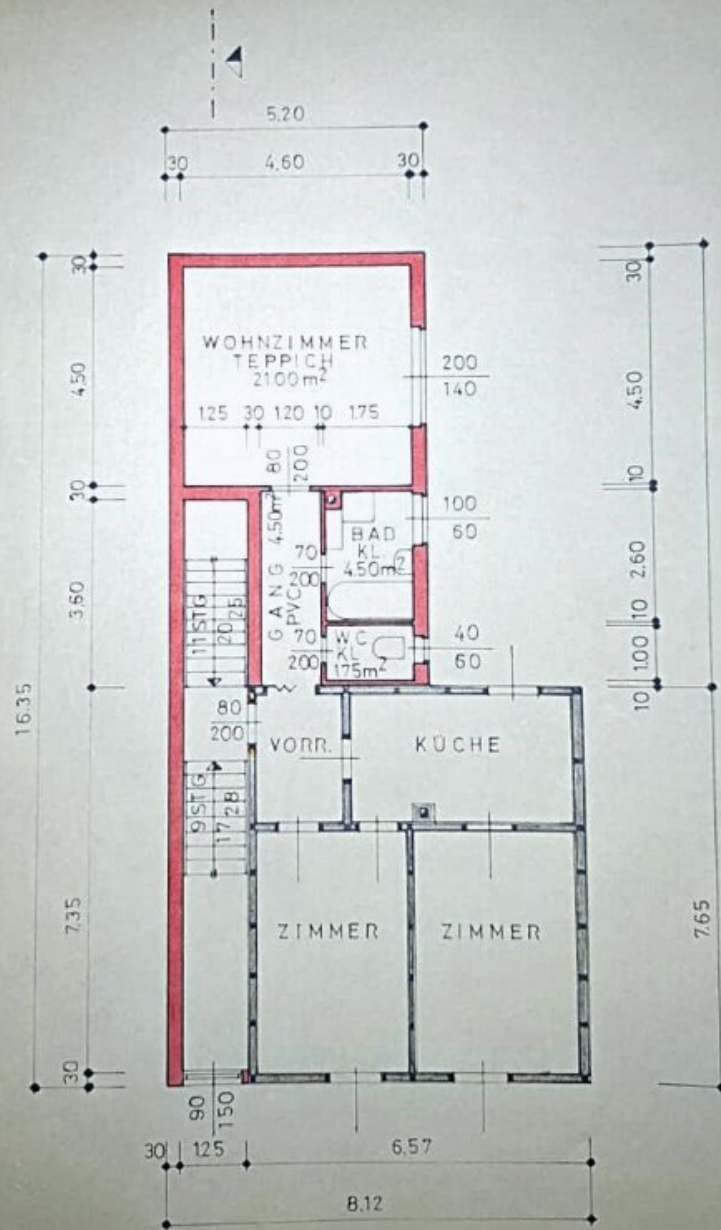




STRESSLESS  
PROOF-LIFE

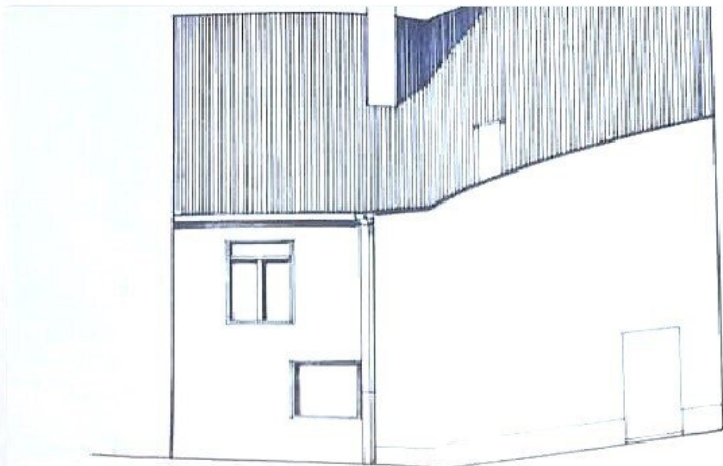


OSTANSICHT

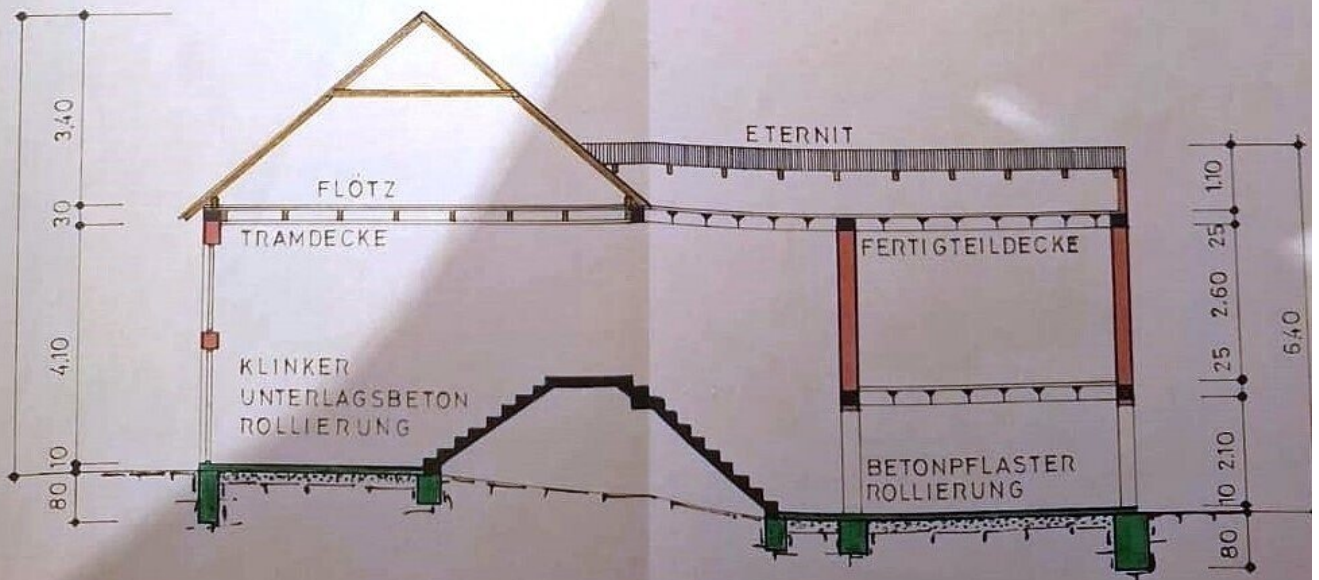


ERDGESCHOSS





NORDANSICHT



SCHNITT A-A

## Objektbeschreibung

Hier gelangt ein Einfamilienhaus zur Vermietung, das sich unweit des Bahnhofs, des Zentrums und der Au befindet und Ihnen folgende Räumlichkeiten bietet:

Über ein paar Stufen gelangen Sie in das Erdgeschoß mit:

- zentralem Vorraum
- Wohnküche
- Wohnzimmer
- zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

über eine weitere Stiege, gelangt man ins Kellergeschoß, indem Sie folgende Räumlichkeiten finden:

- zentralen Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- ein Wohn-/ Schlafzimmer
- Technik-/Heizraum
- Kellerstüberl
- geräumige Werkstatt/Lagerraum

Von diesem Geschoß aus kommt man in den gepflegten Garten, der einen eigenen Zugang

zur unteren Wohnebene bietet.

Eine Garage sowie ein Gartenhaus, das Platz für Rasenmäher, Werkzeug und Fahrräder bietet, rundet dieses interessante Angebot ab. Auf einem windgeschützten Platzlerl kann man nach einem hektischen Arbeitstag den Tag mit Blick in den wunderbaren Garten, ausklingen lassen.

Das Haus wurde vor ca. 2 Jahren renoviert und bekam eine neue Wärmeschutzfassade. Weiteres wurde die Heizung sowie einige Sanitärelemente erneuert.

Der Zustand dieses Hauses kann als äußerst gepflegt angesehen werden, hat jedoch im Moment einen klassischen 80er-Jahre-Style, der allerdings nach Rücksprache mit den Vermietern, jederzeit geändert werden kann.

Die Kosten für die Gemeinde (Kanal, Müllabfuhr) sowie die Abgaben für Wasser, Strom und Gas sind vom Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern abzurechnen.

Die nur ca. 5 Gehminuten entfernte Au bietet nicht nur Erholung pur sondern Sie haben hier auch die Möglichkeit, auf den Treppelweg zu gelangen und von hier Richtung Wien und Tulln zu fahren.

Wenn Sie ein sofort beziehbares Haus - nur 10 Minuten vor Wien - suchen, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Für Fragen bzw. Besichtigung vor Ort steht Ihnen Frau Beatrice Hammerschmid unter 0664 - 3998229 gern zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie

Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**