

**Optimal aufgeteilte 3 -Zimmer DG-Wohnung inkl.  
Einbauküche & Balkon in Ruhe- & Grünlage.**



**Objektnummer: 5387/8681**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.041,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.258,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,00 €
<b>USt.:</b>	21,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH







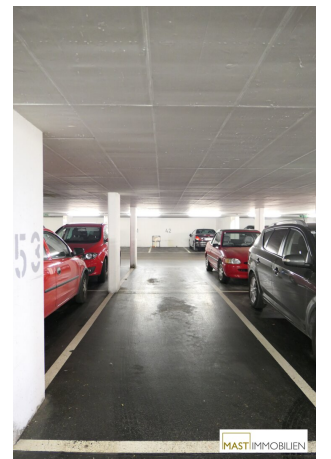
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

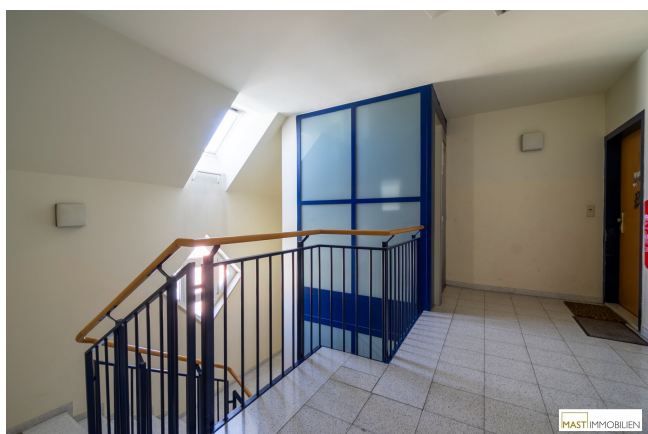


MAST IMMOBILIEN





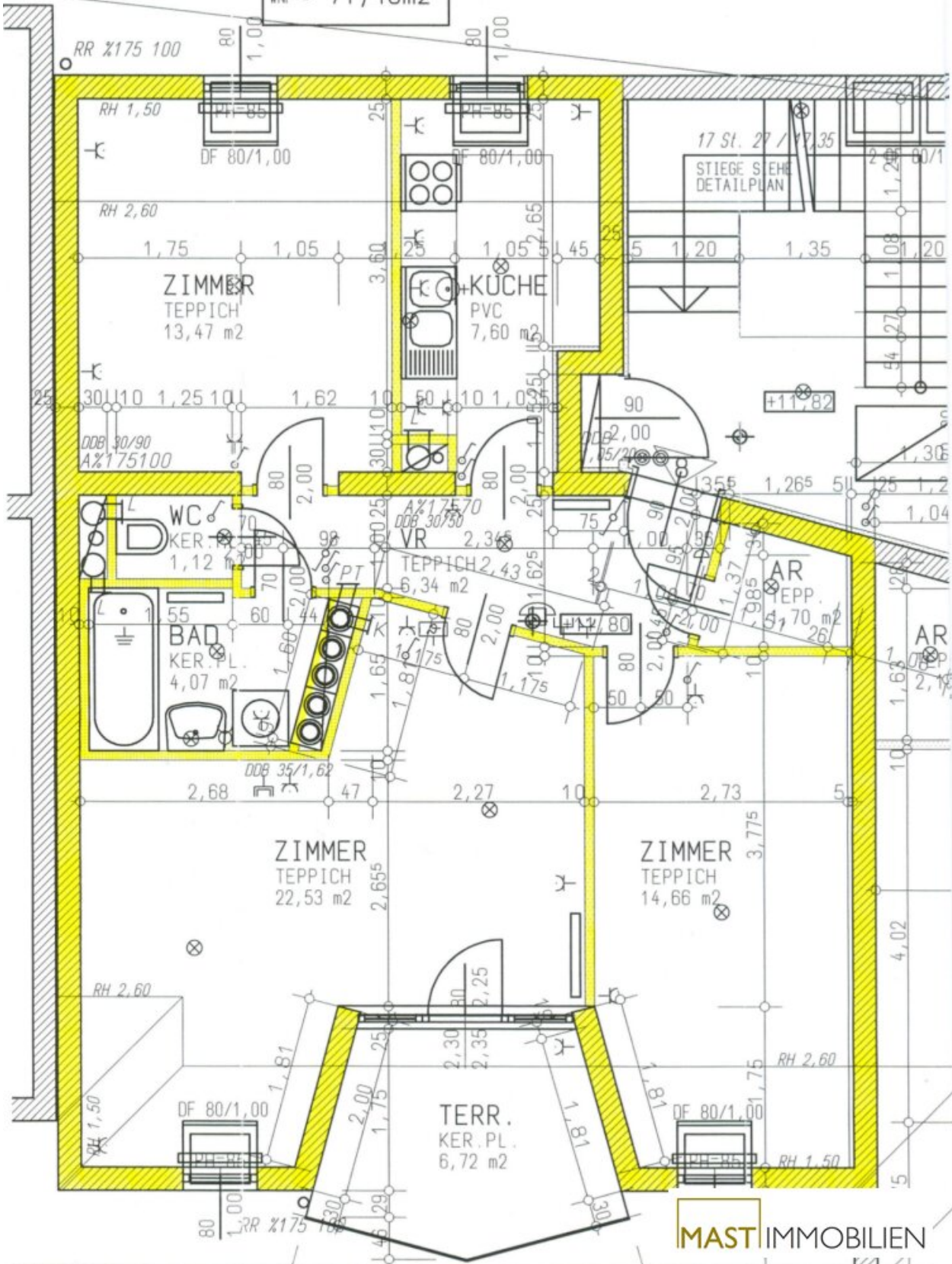
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

TOP 8  
WNF = 71,49m<sup>2</sup>

Maßstab 1:50



MAST IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine gepflegte 3 Zimmer DG Wohnung mit Balkon in Ruhelage inkl. Einbauküche.**

Die technisch als auch optisch gepflegte Liegenschaft befindet sich in der Leobendorfer Straße direkt in Korneuburg und steht **ab sofort** zur Verfügung.

### Highlights der Liegenschaft:

- \* Personenlift
- \* Balkon (Freifläche) in Ruhelage
- \* Verbauter Schrank im Schlafzimmer
- \* Einbauküche inkl. Markengeräte
- \* Garagenstellplatz (optional 70,--/monatlich)
- \* Optimale Infrastruktur

### Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für ihre Garderobe. Sämtliche Wohn- & Schlafräume sind separat begehbar. Das Schlafzimmer verfügt über einen verbauten Kleiderschrank mit viel Stauraum. Das Kinderzimmer ist ebenfalls sehr geräumig geschnitten sodass zahlreiche Möglichkeiten zwecks Möbel vorhanden sind. Das Wohnzimmer ist hofseitig ausgerichtet und mit einem Balkon ausgestattet. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum und bleibt als Mietgegenstand in der Wohnung. WC & Badezimmer sind ebenfalls getrennt voneinander zu begehen, das Bad verfügt über ein Waschbecken, WM-Anschluss & Badewanne.

Selbstverständlich ist ein Kellerabteil im Mietpreis inkludiert.

Ein **Garagenstellplatz** in der hauseigenen Garage kann für 70,--/monatlich angemietet werden.

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Balkonzugang

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche inkl. Geräte
- sep. WC
- Badezimmer
- Kellerabteil
- Garage optional möglich

#### **Infrastruktur:**

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine "SPAR" Filiale in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft zur Verfügung.

Zahlreiche weitere Lebensmittelgeschäfte finden sie im Ortskern von Korneuburg.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

#### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

#### **Kosten:**

- *Kautions: 3 BMM*

- *Maklerhonorar: KEINE*

- *Befristung: 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei pünktlicher Zahlung der Miete & Zusage des Vermieters*

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap