# HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IM ERDGESCHOSS IN RUHELAGE



**Objektnummer: 517** 

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Bahnstraße
Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 2345 Brunn am Gebirge

Zustand: Teil\_vollrenoviert

Alter: Neubau Wohnfläche: 81,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: B 48,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 1.249,00 €

 Kaltmiete (netto)
 1.249,00 €

 Kaltmiete
 1.249,00 €

Infos zu Preis:

Die Position "Sonstiges" betrifft die anteiligen Betriebskosten für den Lift.

## Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

#### **Klaus Neumayer**

NPI Immobilien GmbH Grabengasse 4 2500 Baden

T +43 1 581 05 16 H +43 1 581 05 16

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

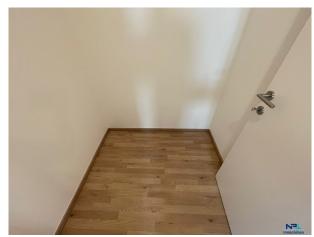
















## **Objektbeschreibung**

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 80 m² Wohnfläche plus ca. 6 m² Loggia und befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnhausanlage in bester Lage in der Bahnstraße 52 in Brunn am Gebirge. Die Liegenschaft liegt in einer Sackgasse und etwas von der Straße versetzt. So genießen Sie Ruhe und profitieren dennoch von der zentralen Lage mit all ihrer Infrastruktur.

Die attraktive Immobilie zeichnet sich vor allem durch das großzügige Raumgefühl aus. Sie betreten die Wohnung durch einen Eingangsbereich, über welchen Sie linkerhand in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich samt moderner Einbauküche gelangen. Von diesem gelangen Sie ebenfalls auf die süd-west-seitige Loggia. Auf der anderen Seite des Eingangsbereiches gelangen Sie in das geräumige Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in das separate WC. Abschließend befinden sich die Schlafzimmer mit viel Fensterfläche und der Abstellraum. Die Fenster verfügen über Innenjalousien. Von der zentralen Lage hört man im Wohnungsinneren praktisch gar nichts. Ein ca. 5 m² großes Kellerabteil sowie ein allgemeiner Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Strom, die Beheizung der Wohnung erfolgt durch Fernwärme. Die Wohnung wird mit Betriebskosten und Steuern um monatlich 1.250,00 Euro vermietet. Hierbei kommt noch die Heizung, der Strom und die Haushaltsversicherung hinzu. Die Befristung der Wohnung beträgt 5 Jahre und ein Einzug ist nach Vereinbarung (grundsätzlich ab sofort) möglich. Die Kaution beträgt 3 Monatsmieten. Wir bitten um Verständnis, dass die Haltung von Hunden in der Liegenschaft nicht erlaubt ist.

Es befinden sich kostenlose öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung. Sie profitieren von einer perfekten Lage und Anbindung. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie in praktisch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Restaurants und Geschäfte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. In die SCS gelangen Sie in 5 Fahrminuten. Zum Bahnhof Brunn benötigen Sie 2 Fahrminuten oder 10 Gehminuten. Ein Supermarkt steht Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: ±43 1 581 05 16

\*\*\*Gerne unterstützen wir Sie auch bei Energieverträgen sowie Haushaltsversicherungen mit unseren Sonderkonditionen.\*\*\*

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 <250m Apotheke <1.250m Klinik <2.750m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <500m Universität <8.750m Höhere Schule <3.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.250m Einkaufszentrum <1.250m

#### Sonstige

Bank <1.250m Geldautomat <1.250m Post <1.250m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <3.250m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap