

**PROVISIONSFREI --- Sonnig ausgerichtete 3 Zimmer  
Wohnung inkl. Einbauküche in Inzersdorf ob der Traisen  
--- inkl. Heizung**



**Objektnummer: 5387/5571**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3131 Inzersdorf ob der Traisen
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

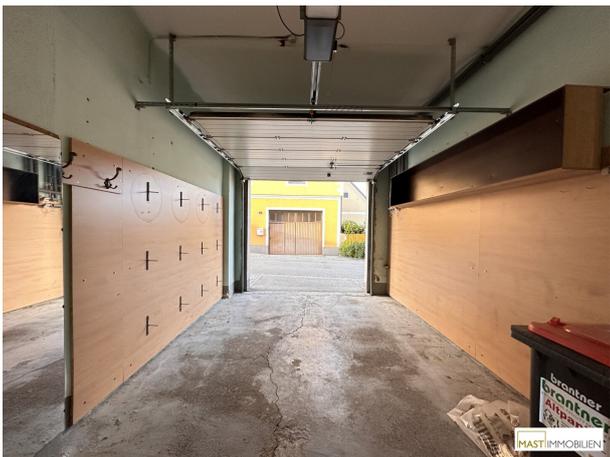
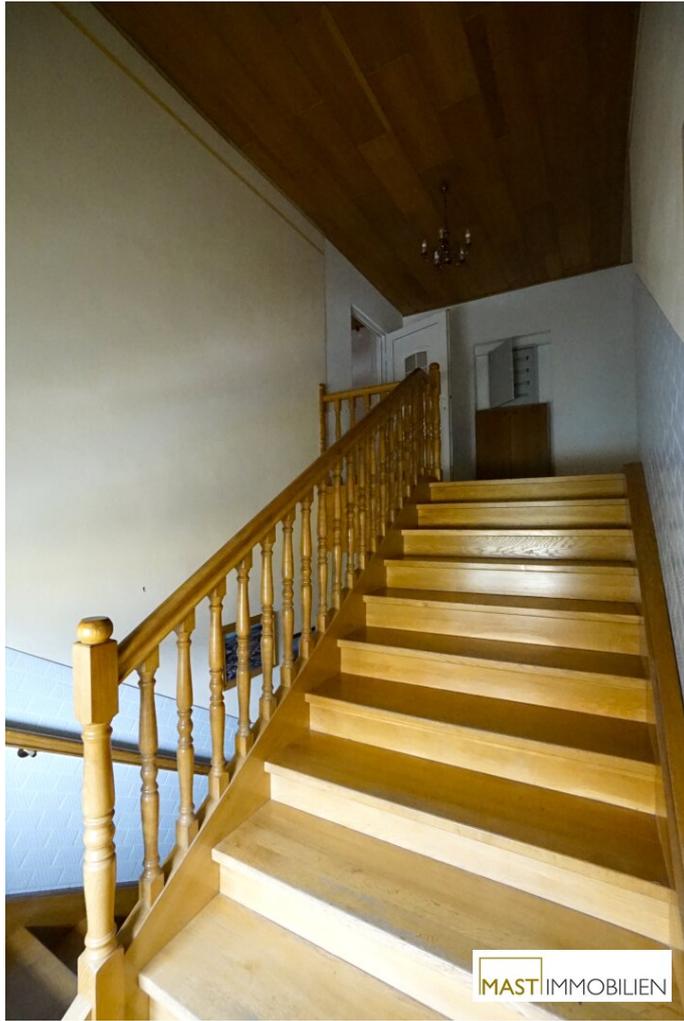
MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn



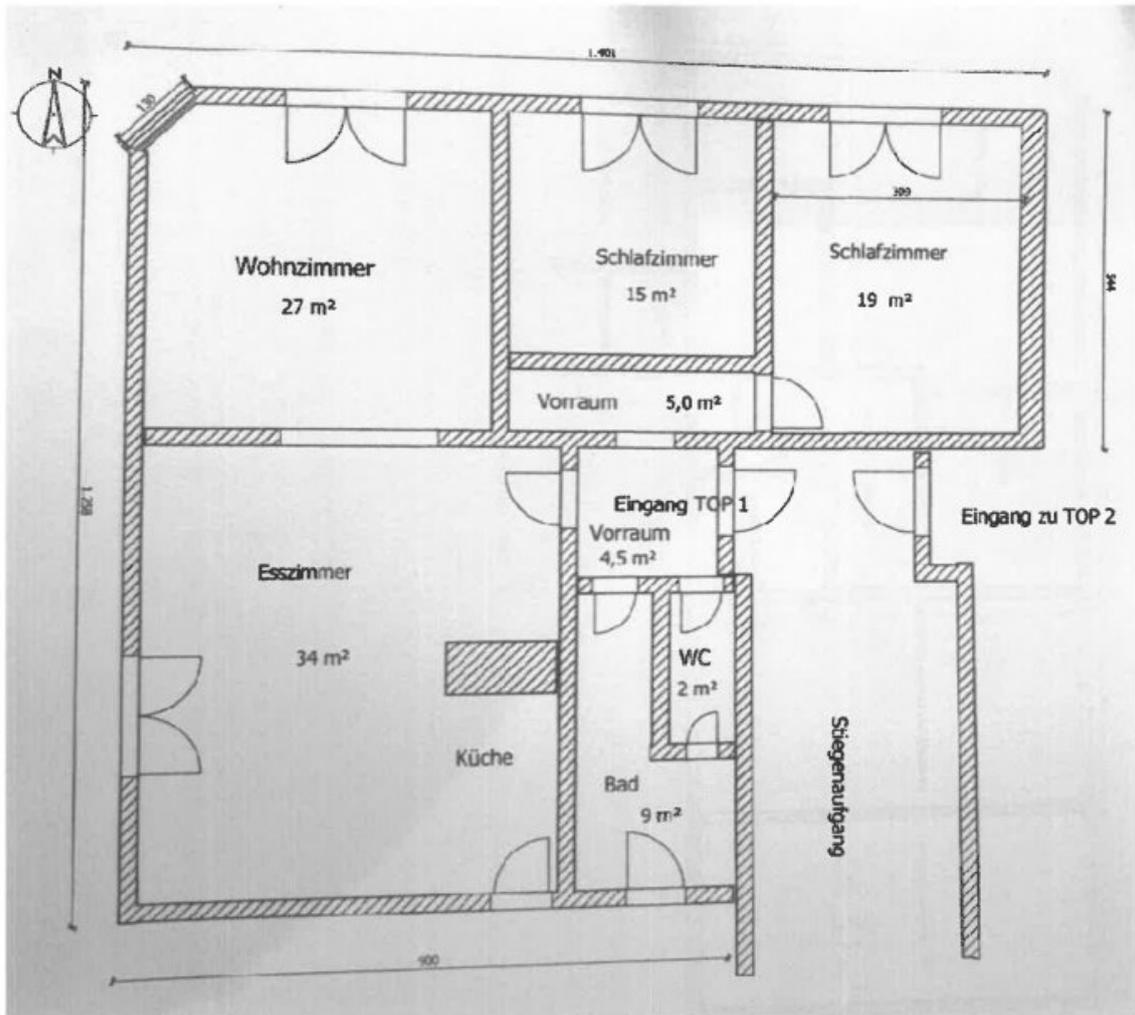








Top 1



# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten 3 Zimmer Wohnung inkl. Einbauküche**

dann sind sie hier richtig,...

Die technisch als auch optisch gepflegte Liegenschaft befindet sich der Pointstraße 2 und steht ab sofort zur Verfügung.

## Highlights der Wohnung:

- *zentral begehbare Räumlichkeiten*
- *großzügige Schlafräume*
- *separates WC*
- *Badezimmer mit Wanne*
- *Einbauküche inkl. Geräte*
- *Abstellraum im EG*
- *Miete inkl. Heizung*

## Raumaufteilung: (Grundriss ersichtlich)

Nach Eintritt in die Liegenschaft gelangen Sie ins Stiegenhaus mit Zugang in die Top 1 im Obergeschoss. Die Wohnung besticht durch großzügig und helle Fenster für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Der Speise- & Wohnbereich sind durch eine hochwertige Schiebetür abtrennbar und umfasst in Summe eine Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Die bereits verbaute Küche ist Bestandteil des Mietverhältnisses und ist technisch als auch optisch absolut ok. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Wanne ausgestattet. Die Toilette ist natürlich separat begehbare. Das Schlafzimmer ist mit einer Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, Nachtkästchen und

Kleiderschrank. Das Kinderzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> befindet sich neben dem Elternschlafzimmer und ist durch einen Vorraum separat begehbar.

### **Infrastruktur:**

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine "**Nah&Frisch**" Filiale auf der Dorfstraße 23 zur Verfügung. Über die Kremser Straße gelangen Sie binnen weniger Minuten in zahlreiche weitere Nahversorger direkt in Herzogenburg.

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**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

Kosten:

- Kautio: 3 BMM
- Maklerhonorar: KEINE
- Vertragserrichtung: 240,-- € (einmalig)
- Befristung: 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters & pünktlicher Zahlung der Miete

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 <4.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap