

**Jetzt bequem mieten und später kaufen - Einmalige
Chance mit unverbaubarem Weitblick!**



Objektnummer: 5660/6732

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarzau am Steinfeld
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	172,42 m ²
Gesamtmiete	1.968,00 €
Kaltmiete (netto)	1.968,00 €
Kaltmiete	1.968,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 660 23 75 271

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



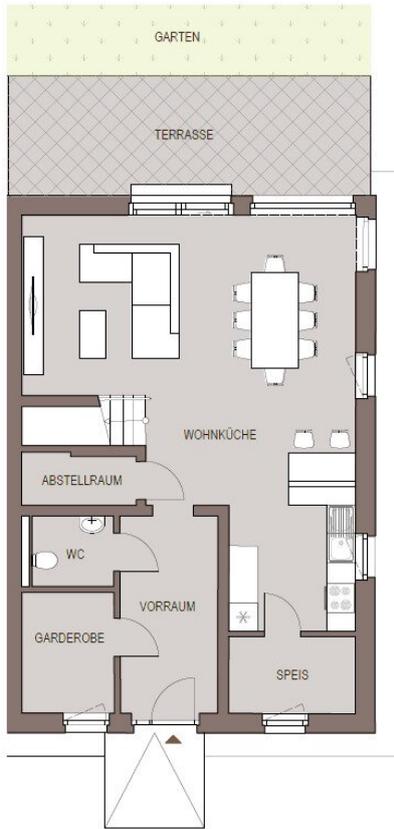




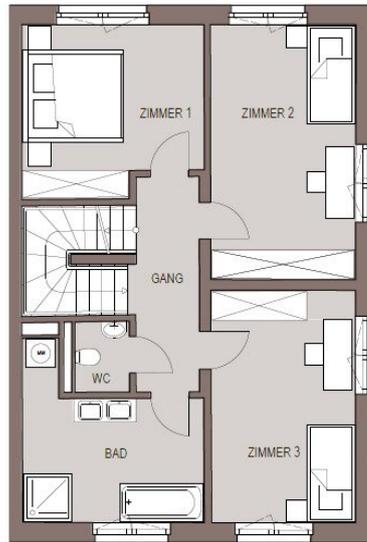




EG



OG



PITTENER STRASSE
2625 SCHWARZAU

111

HAUS 1

TOP 2

WOHNFLÄCHE	158,78 m ²
GARTEN + TERRASSE	187,42 m ²
DACHTERRASSE	26,42 m ²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	8,49 m ²
WC	2,53 m ²
GARDEROBE	4,91 m ²
ABSTELLRAUM	2,55 m ²
WOHNKÜCHE	43,70 m ²
SPEIS	4,26 m ²

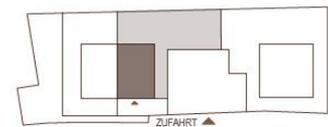
OBERGESCHOSS

GANG	6,01 m ²
WC	1,70 m ²
BAD	10,92 m ²
ZIMMER 1	13,09 m ²
ZIMMER 2	16,30 m ²
ZIMMER 3	14,76 m ²

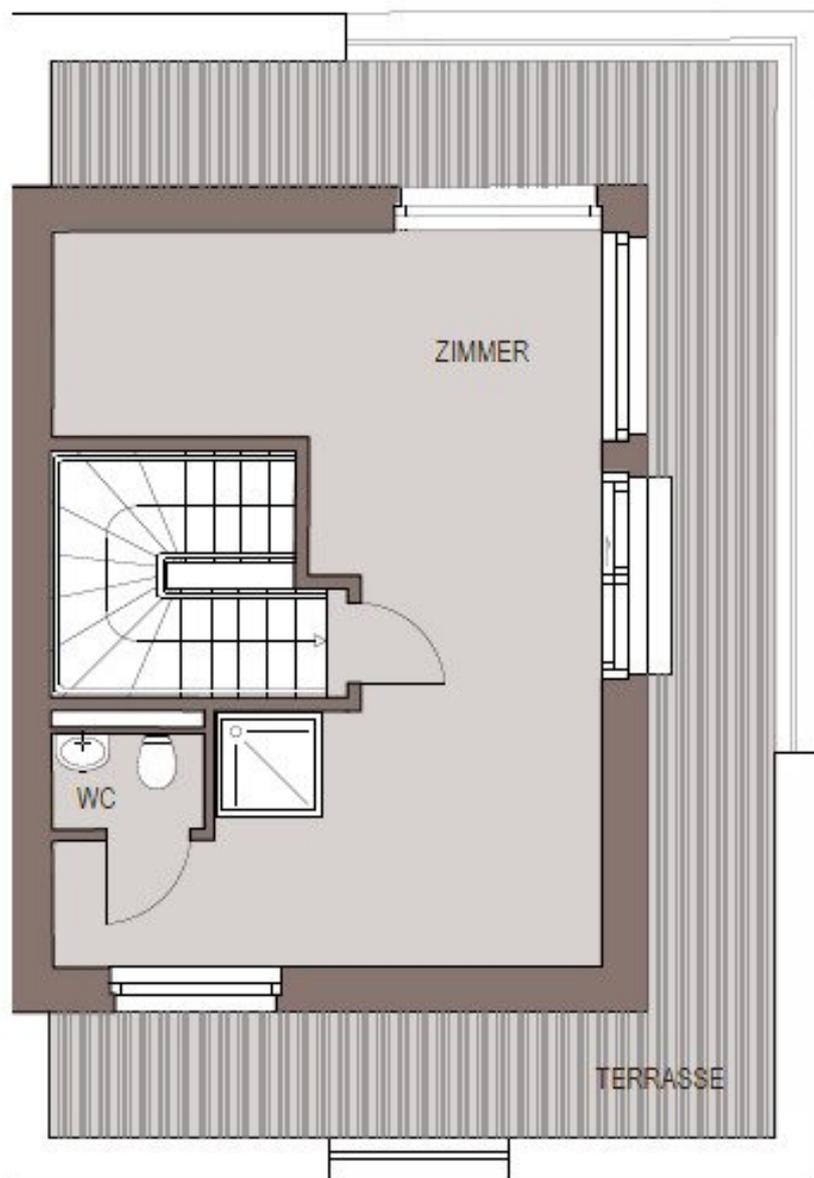
DACHGESCHOSS

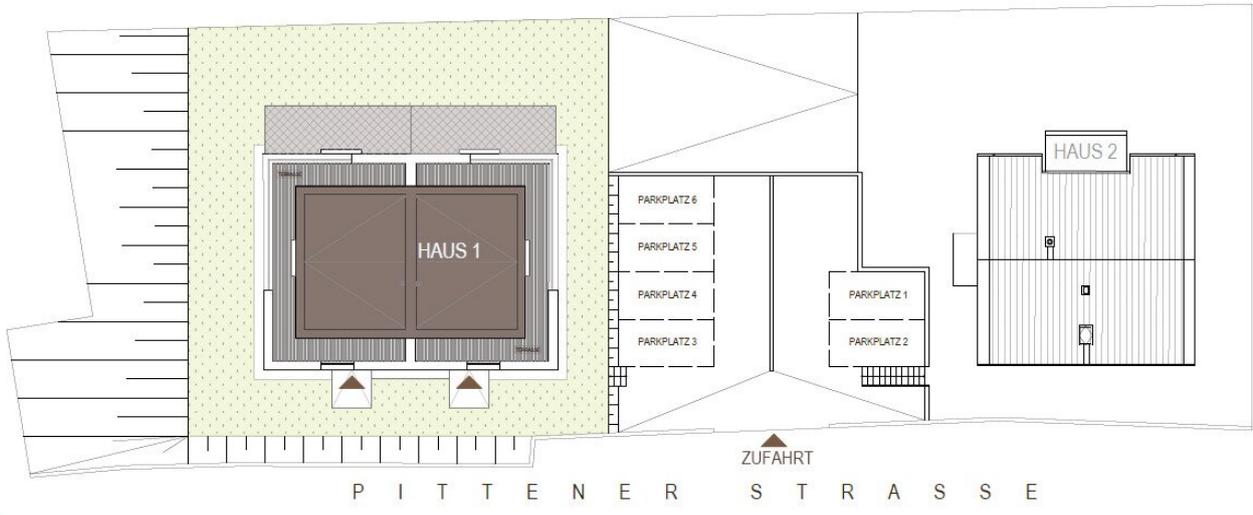
ZIMMER	28,22 m ²
WC	1,34 m ²

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



DG





Objektbeschreibung

Option auf Mietkauf mit 100% Anrechnung der Miete und Kautio!

In der begehrten und naturnahen Marktgemeinde Schwarzau am Steinfeld warten zwei exklusive Doppelhaushälften auf Ihre neuen Besitzer. Die modernen Häuser liegen nur knapp 10 Minuten von Wiener Neustadt entfernt und bieten einen bezaubernden Panoramaweitblick auf das wunderschöne Gebirge. Mit gesamt fünf Zimmern und einer **Wohnfläche von ca. 158,70 m² (gewichtet 172m²)**, aufgeteilt auf drei Etagen mit traumhafter Dachterrasse präsentiert sich diese Immobilien als ideales Zuhause für Familien und Paare.

Fakten zusammengefasst:

- > Effiziente Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- > Hochwertige Neubau Doppelhaushälfte auf Eigengrund
- > Wohnnutzfläche ca. 160m² + 187m² Garten + 26m² Dachterrasse
- > 200 Jahre unverbaubarer Weitblick auf die Landschaft
- > Dreifachverglaste Fenster mit Sonnenschutz und Fliegengittern
- > Neubauhäuser mit modernster Technik und hochwertiger Innenausstattung
- > Zwei zugeordnete PKW - Stellplätze
- > Schlüsselfertige oder belagsfertige Ausführung
- > Kauf oder Miete mit Kaufoption

Miete mit Kaufoption:

Monatliche Nettomiete exkl. BK: € **1.968,00** -

Monatliche Miete inkl. 10% USt: € **2.164,80**, -

Bei Kauf wird die monatlich getätigte Miete und Kautions zu 100% angerechnet. Die Betriebskosten belaufen sich auf schätzungsweise 220€ netto.

Objektbeschreibung:

Die frisch erbaute Doppelhaushälfte erstrahlt im Erdgeschoss durch einen einladenden Wohn-/ Essbereich mit Küche und Speisekammer, der zum geselligen Beisammensein einlädt und einen direkten Zugang zur Terrasse und den Eigengarten mit Blick über weitläufige Felder bietet. Ein großzügiges Vorzimmer führt zu einem Gäste-WC sowie zu einem praktischen Abstellraum und großzügiger Garderobe. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Räume die als Schlafzimmer, Büro oder begehbares Kleiderschrank flexibel genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WM - Anschluss sowie getrennter Toilette runden das Wohnkonzept fast perfekt ab. Zu guter Letzt begeistert das vielseitig nutzbare knapp 30m² große Zimmer im Dachgeschoss mit zusätzlichem Badezimmer, Dusche und Toilette. Das Highlight und zugleich Ihr neuer persönlicher Rückzugsort ist ohne Zweifel die 180 - Grad Weitblick Dachterrasse umgeben von Idylle und Natur.

Lagebeschreibung:

Die begehrte Wohngegend bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf wie Billa und eine rasche Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz von Bahnhof St. Egyden oder Bahnhof Wiener Neustadt. Die familienfreundliche Lage befindet sich nur wenige hundert Meter von der Musikvolksschule und der freiwilligen Feuerwehr entfernt. Für Naturbegeisterte bietet sich ein umfangreiches Angebot an sportlichen Freizeitaktivitäten sowie traumhaften Fahrrad- und Spazierwegen entlang dem Fluss Schwarza.

Ihr neues Zuhause und die passende Finanzierung gleich dazu - Alles aus einer Hand! Wir begleiten Sie gerne auf den Weg zu Ihrer Traumimmobilie und freuen uns sehr auf ein umfangreiches Beratungsgespräch.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen

ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap