# ALL-In Starterwohnung! Einziehen und Wohlfühlen: 2-Zimmer Mietwohnung mit Komplettausstattung und Gemeinschaftsgarten nähe Therme Lutzmannsburg!



**Objektnummer: 7945**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7361 Strebersdorf |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 42,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 49,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,93 |
| **Gesamtmiete** | 550,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 550,00 € |
| **Kaltmiete** | 550,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf





















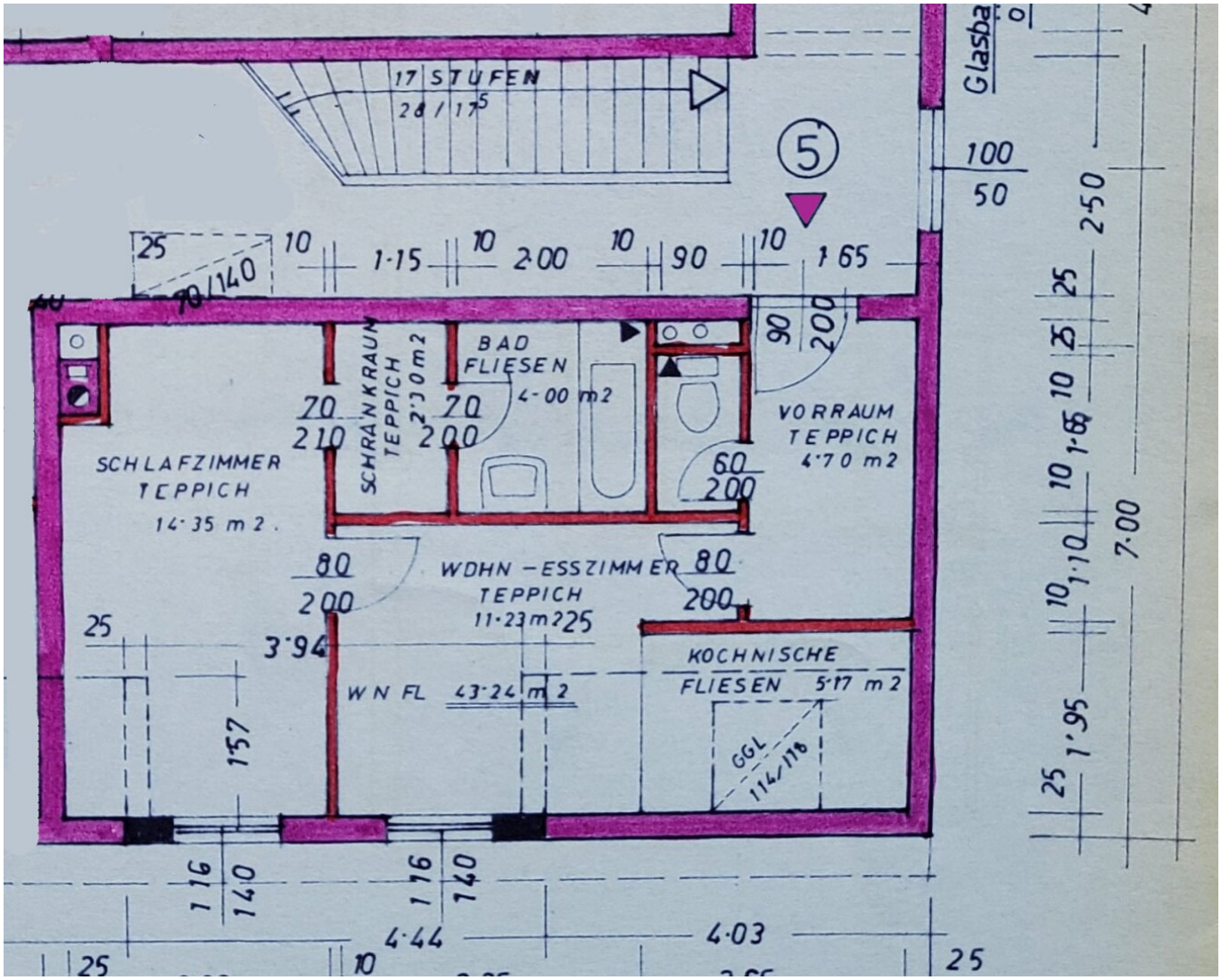


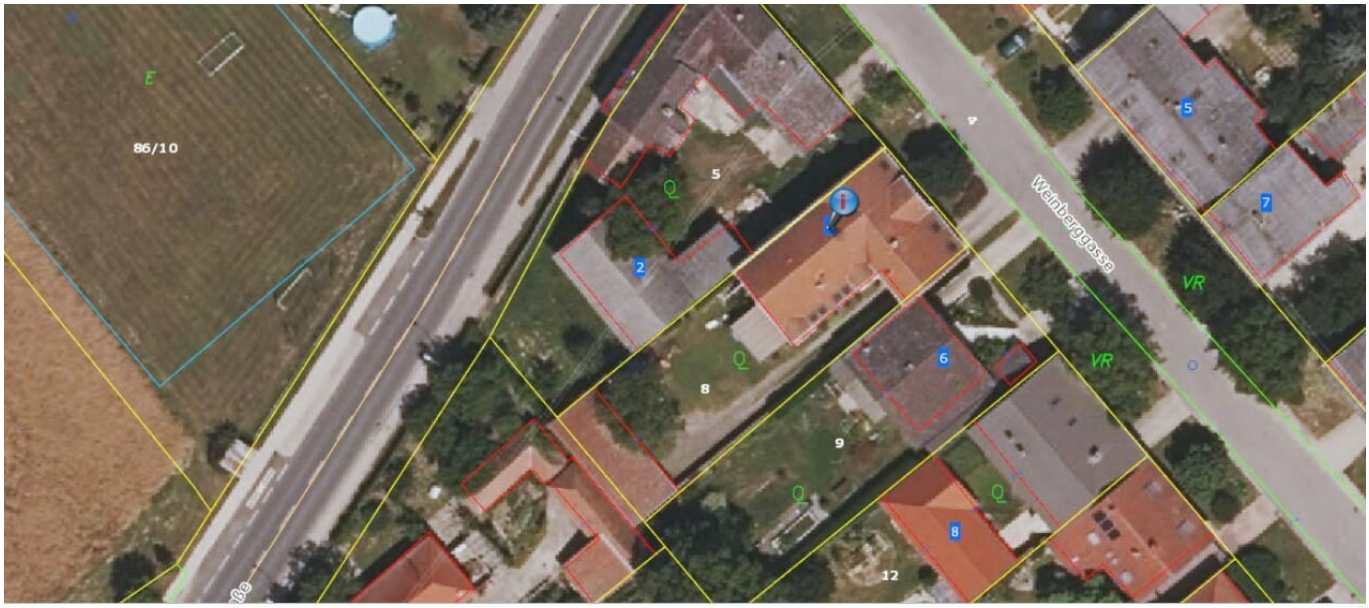









17 STUFEN
28 / 17,5
5
Glasba
100
50
2·50
25
25
10
1·65
10
1·10
10
7·00
25
1·95
25
25
10
1·15
10
2·00
10
·90
10
1·65
70/140
SCHLAFZIMMER
TEPPICH
14·35 m2.
SCHRANKRAUM
TEPPICH
2·30m2
BAD
FLIESEN
4·00 m2
VORRAUM
TEPPICH
4·70 m2
WOHN-ESSZIMMER
TEPPICH
11·23m2
WN FL 43·24 m2
KOCHNISCHE
FLIESEN 5·17 m2
GGL
114/118
70
210
70
200
90
200
60
200
80
200
80
200
25
3·94
157
25
1·16
140
1·16
140
4·44
4·03
25
10
25




NIS 1

n Grundstücke

| GST-Nummer | KG-Nummer ▲ | Einlagezahl | Grundbuch-Fläche (m²) | Stichtagsdatum | Herkunft | Rechtsstatus | Riedname | Katastralgemeinde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 33057 | 760 | 723 | 01.10.2022 | BEV | Grundsteuerkataster | Ortsried | Strebersdorf |

# Objektbeschreibung

## +Liebevolle Mietwohnung in Strebersdorf, nähe Therme Lutzmannsburg und Oberpullendorf zu vergeben!+

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ansprechende 2-Zimmer-Mietwohnung bietet nicht nur eine ideale Starterlösung, sondern auch den Komfort einer vollständigen Einrichtung. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 49m² und präsentiert sich als perfekte Oase für Singles, Paare oder Berufseinsteiger, die nach einem stressfreien Umzug und sofortiger Wohlfühlatmosphäre suchen.

Der Eingangsbereich mit Garderobe begrüßt Sie freundlich und führt Sie nahtlos in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die voll ausgestattete Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Begegnung und des Genusses. Der angrenzende Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während große Fensterfronten für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für erholsame Nächte, und ein geräumiger Schrankraum schafft optimale Stauraummöglichkeiten. Das Badezimmer mit Dusche sorgt für Frische und Komfort, während das separate WC eine zusätzliche Annehmlichkeit darstellt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die als gemütlicher Rückzugsort dient und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Wohnung wird über eine effiziente Zentralheizung im gesamten Haus beheizt, was nicht nur für angenehme Temperaturen, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt.

Neben der Wohnung lädt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Grillstelle und Pergola dazu ein, die Natur zu genießen und sich mit den Nachbarn auszutauschen. Ein perfekter Ort, um sich zu entspannen und das Wohngefühl zu vervollkommnen.

Die Wohnung wird befristet auf 3 Jahre vermietet, natürlich mit Verlängerungsoption.

Zusammenfassend bietet diese Mietwohnung nicht nur eine komplett eingerichtete Basis für ein bequemes Leben, sondern auch eine charmante Umgebung, um sich wirklich Zuhause zu fühlen. Packen Sie Ihre Koffer und ziehen Sie ein – Ihr neues Leben beginnt hier!

*Aufteilung der Wohnung:*

**#Top5 mit ca.43m²:**

- Vorraum mit Garderobe

- offene Küche mit Ess und Wohnbereich

- Schlafzimmer

- Badezimmer Dusche

- WC

**#Nebengebäude:**

- riesiges Carport (5 Fahrzeuge, auf Anfrage!)

**#Kosten der Wohnung:**

Im angeführten Mietpreis sind der Mietzins für die Wohnung, die Betriebskosten, Strom (nicht für e-Fahrzeuge) W-Lan im gesamten Objekt, und die Benutzung des zur Verfügung gestellten Mobiliars inkludiert!

Für die Heizung wird ein Akonto von zusätzlich € 120,- pro Monat eingehoben.

Es gibt KEINE Ablöse für das Mobiliar, dieses wird vom Vermieter zur Verfügung gestellt.

Die Kaution beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

**#Haustiere nur gegen Rücksprache erlaubt!**

**#Lage:**

Mit der nur 5min entfernten Sonnentherme Lutzmannsburg bietet die Region europaweit ein einzigartiges Angebot für Klein und Groß. Klimabegünstigter Weinbau - der Blaufränkische - prägt es genauso wie seine Burgen und Schlösser sowie zahlreiche kulturelle Schmuckstücke und Museen.

Nicht nur ca. 300 Sonnentage im Jahr erwarten Sie und Ihre Familie im Sonnenland

Mittelburgenland, sondern auch unendlicher Wasserspaß, vielfältige Freizeiterlebnisse und zahlreiche Aktivitäten.

Egal ob Tagesausflug oder Urlaub, die Sonnentherme Lutzmannsburg ist der ideale Ort für die ganze Familie – für Babys, Kids und Teens.

Und für die gestressten Eltern sind Entspannung und Genuss inklusive!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43(660) 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

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
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <8.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap