

## **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit GARTEN!**



**Objektnummer: 7882/12348**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2463 Gallbrunn
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	981,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	730,00 €
<b>Kaltmiete</b>	981,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

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









## Objektbeschreibung

Den Sommer im eigenen Garten genießen! - Mietwohnung mit Garten!

Die ca. 76 m<sup>2</sup> große Mietwohnung liegt im Erdgeschoss und hat zusätzlich eine große Terrasse und einen eigenen Garten! Der Garten ist durch eine Hecke blickgeschützt und das Gartentor führt direkt auf den Parkplatz.

Die Raumaufteilung der modernen Wohnung lässt keine Wünsche offen:

- offener Wohn-Essbereich mit Eck-Küche und Terrassenausgang
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Fenster
- WC
- Abstellraum
- zentraler Vorraum

Haustierhaltung ist nicht erlaubt! Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Eine Verlängerung des Mietvertrages danach ist eventuell möglich.

Das 7m<sup>2</sup> große Kellerabteil und allgemeine Lagerräume im Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein nummerierter Parkplatz (Nr. 16) im Innenhof steht Ihnen alleine zur Verfügung. Weiters gibt es allgemeine Parkmöglichkeiten direkt beim Haus.

Gallbrunn hat eine direkte öffentliche Busverbindung nach Wien und vom Nachbarort Trautmanssdorf fährt die Bahn direkt nach Wien.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name und Telefonnummer) bearbeiten können.

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 <7.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap