

Moderne 2 Zimmerwohnung in Traismauer wunderschöne Ausblick - Mietaktion



Objektnummer: 21899

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Gesamtmiete	766,26 €
Kaltmiete (netto)	485,20 €
Kaltmiete	661,70 €
Betriebskosten:	176,50 €
Heizkosten:	31,99 €
USt.:	72,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien



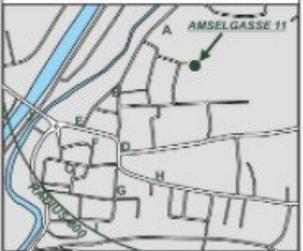


**Projekt 3133 TRAISMAUER
AMSELGASSE 11**

2. Stock, TÜR 17
Wohnnutzfläche 61,00 m²
Balkon 7,00 m²

**ALLES FÜR DAS
ALLTÄGLICHE LEBEN
FINDEN SIE IM
RADIUS 800!**

A	Sportplatz Traismauer	300 m
B	Restaurants	350 m
C	Bars	350 m
D	Bank	500 m
E	Post	600 m
F	Museen	600 m
G	Busstation	650 m
H	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m

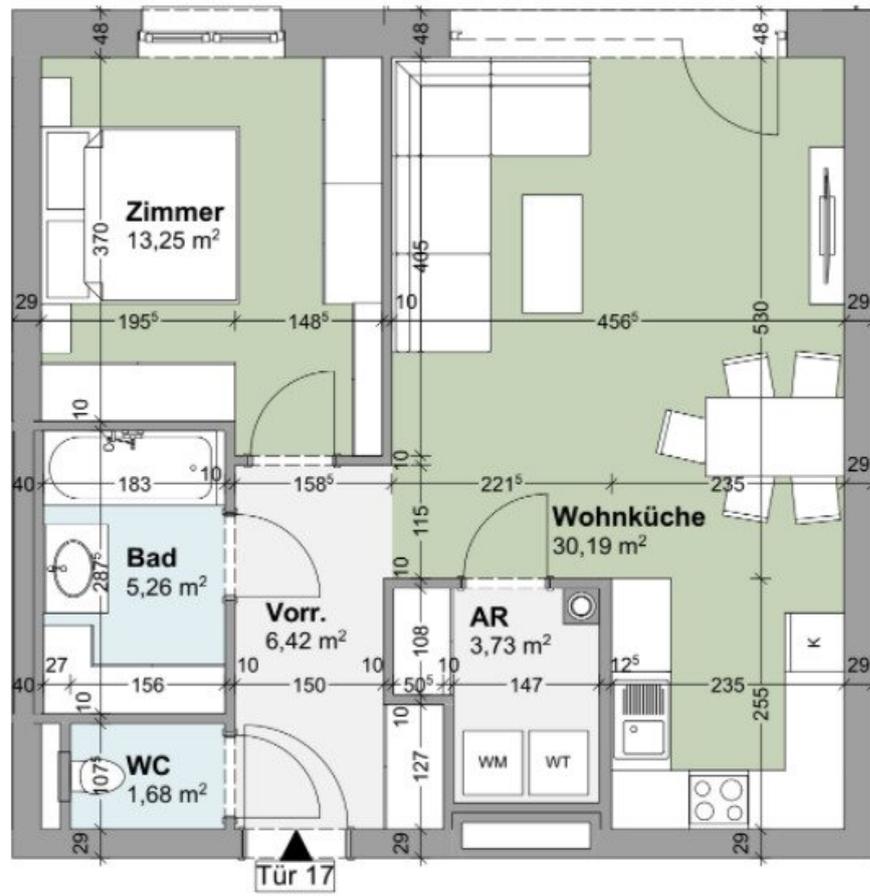


Planänderung vorbehalten.
Möblierungsvorschlag nicht gegenstand
der Kaufvereinbarung.
Entfernungen und Flächenangaben können
variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019



Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind verfügbar.

Lage

Traismauer liegt im untersten Traisental in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der Kremser Schnellstraße (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die Tullnerfelder Bahn erschlossen. Durch aktuelle Verkehrsprognosen wird seit 2011 das Thema einer Umfahrung der LB43 diskutiert, dazu wurde 2012 auch eine Volksbefragung abgehalten. Diese Volksbefragung endete mit einem klaren Nein zum Umfahrungsprojekt, wenngleich positive Sprengelergebnisse in Bereichen der Durchzugsstraßen erzielt wurden.

Zur Wohnung

Die schicke **2-Zimmerwohnung** im 2. Obergeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **separates WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das **Schlafzimmer** bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Der sonnige, **idyllische Balkon** gewährt Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder Ihr sonntägliches Frühstück im Freien.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 61m²**, zusätzlich einen **ca. 7m² Balkon**

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Kosten - Mietaktion

Bei einem hinterlegten Finanzierungsbeitrag von **€ 3.511,20** beträgt die Miete in den ersten **6 Monaten € 727,87 €** inkl. **BK**. Danach beträgt die **€ 837,87** inkl. **BK**.

KFZ-Stellplätze können um je **€ 44,98** pro Monat dazu gemietet werden.

Übergabe

Dieses Objekt kann ab Januar 2024 übergeben werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <750m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap