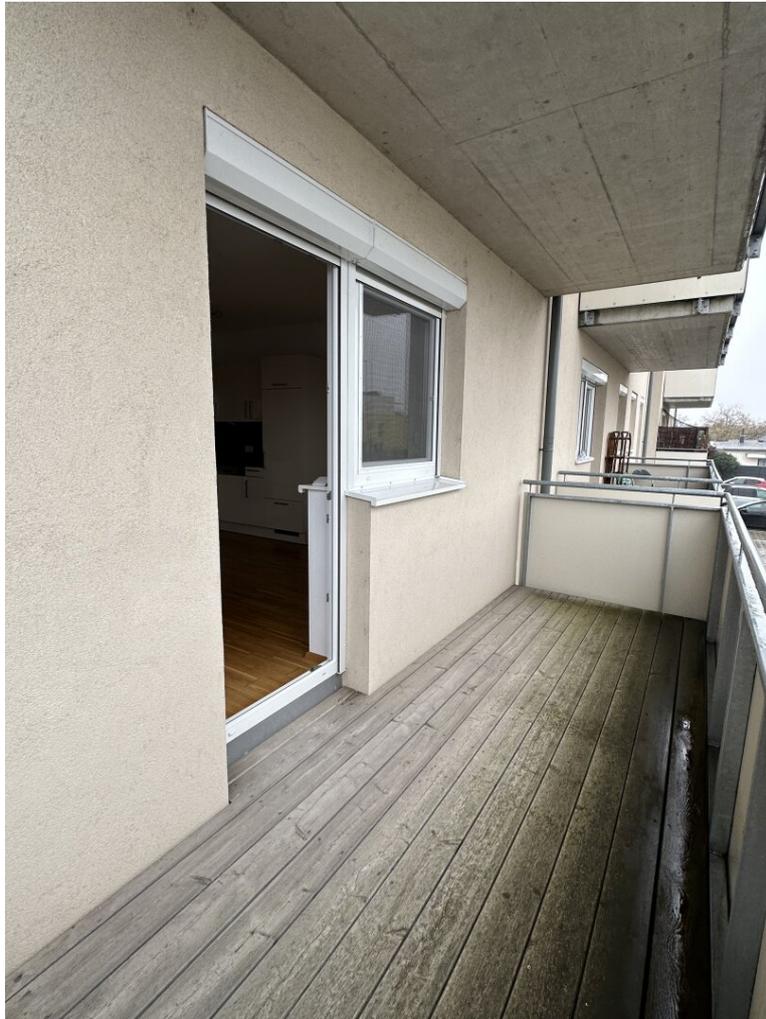


## **2-Zimmer Mietwohnung im Zentrum von Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 6211/172**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gänserndorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	809,19 €
Kaltmiete (netto)	567,46 €
Kaltmiete	735,62 €
Betriebskosten:	144,88 €
USt.:	73,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1

1030 Wien

T 06607370504

H +43 660 737 05 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur













## Objektbeschreibung

Es gelangt sofort eine rund 54,94 m<sup>2</sup> Wohnung mit zwei Balkone in einem Neubau zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich straßenseitig der Liegenschaft und umfasst:

- Vorraum
- 1 Zimmer
- Wohnküche (möbliert)
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- WC

Sonstiges:

- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Echtholz- Parkett in allen Zimmern
- Feinsteinzeug in Bad, WC & Vorzimmer
- Sat-Anschluss

Ein geräumiges „Kellerabteil“ im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (10min. Fußweg), vom Bahnhof Deutsch-Wagram in 25 min. in Wien. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Auf Wunsch kann ein Abstellplatz um € 45,00 /monatlich dazu gemietet werden.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Bruttomiete: € 809,19 (HMZ netto € 567,46; BK netto € 144,88; Lift-BK: €23,28 USt. € 73,57)

Kaution: € 2.427,58

Befristet auf 5 Jahre

Für weitere Informationen und Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gerne unter: +43 660 737 05 04 oder immo@juni.at

-----  
Heizwärmebedarf: 34,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse B

Gültig bis 22.01.2025

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <4.750m  
Einkaufszentrum <4.750m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <9.250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap