

**TOP MODERNES HAUS:
Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung | 2 Stellplätze + 1
Elektro Stellplatz | ca. 217m² Außenfläche | 6
Schlafzimmer**



Objektnummer: 14749

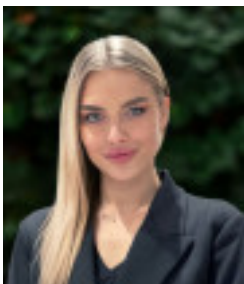
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,11 m ²
Nutzfläche:	415,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	151,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.718,18 €
Kaltmiete	2.718,18 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

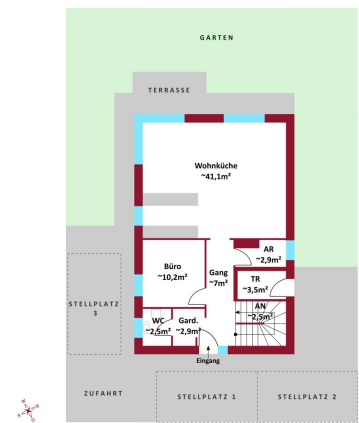
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

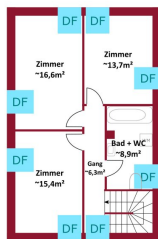
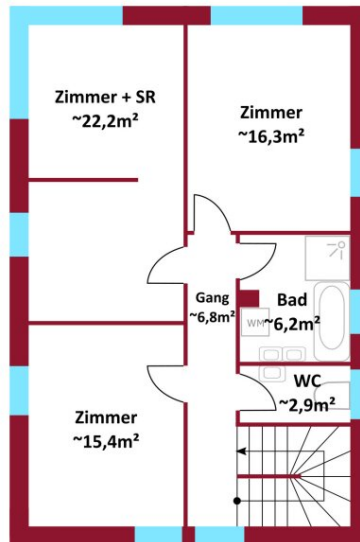
Ihr Ansprechpartner

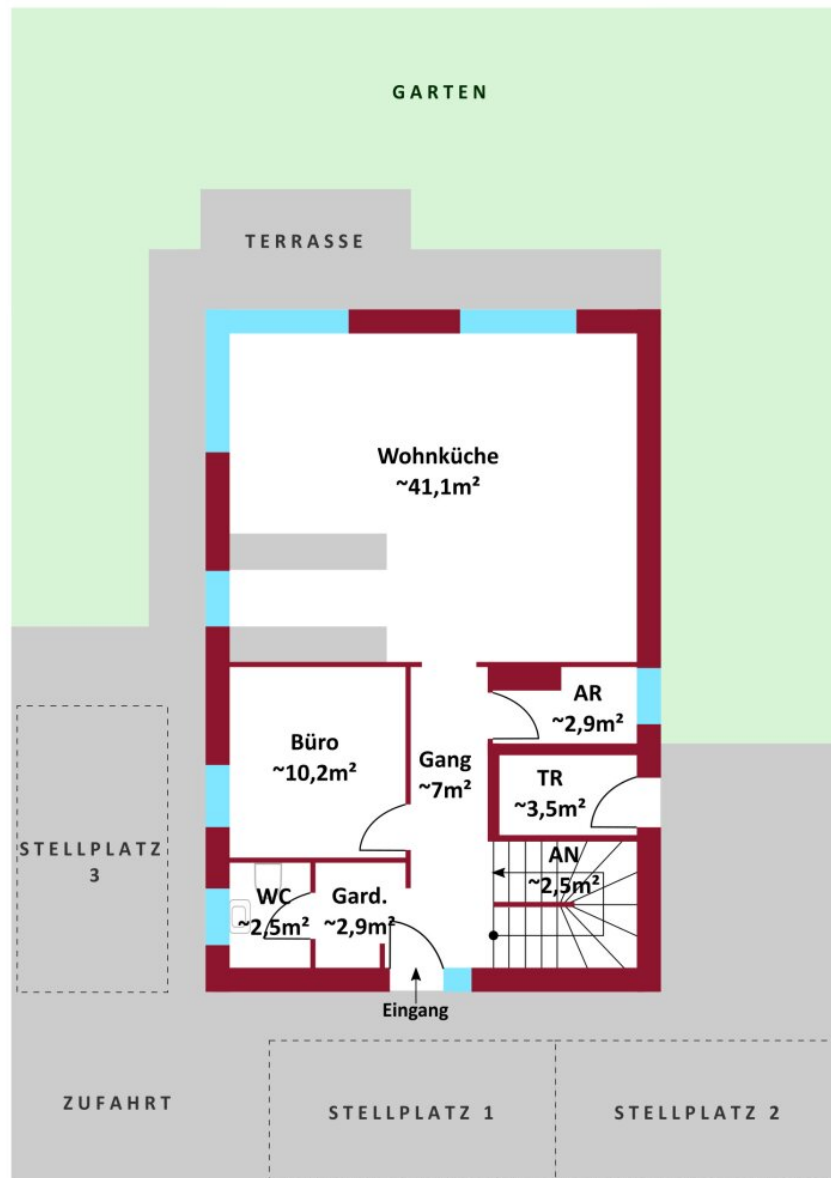


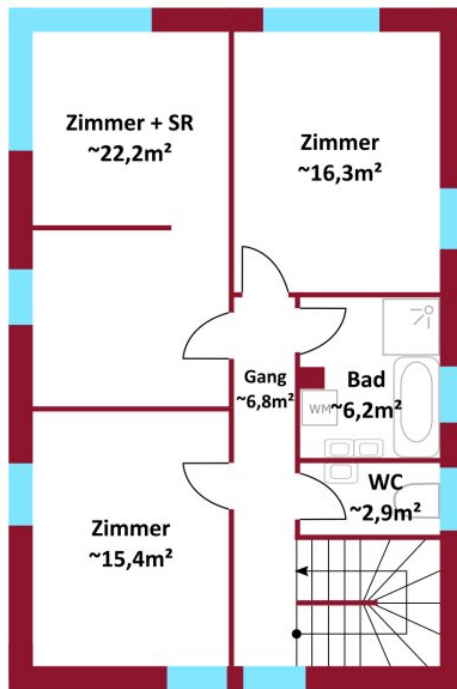
Elina Strautmane

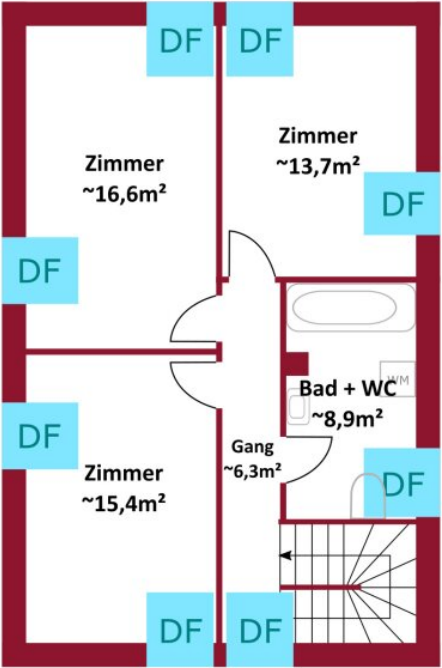












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße befindet sich dieses Einfamilienhaus verteilt auf 3 Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 198 m² und einer Außenfläche von ca. 217 m²!

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die sich wie folgt aufteilen:

- EG: Garderobe, Büro, großzügige Wohnküche, Abstellraum, WC
- 1. OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer inklusive Badewanne und bodenebener Dusche, separat begehbare WC
- DG: 3 Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer inklusive Badewanne

Die **großzügige Außenfläche** ist sowohl über die Wohnküche als auch über das Büro direkt zugänglich. Insbesondere die umfangreichen Glaselemente tauchen alle Räume in ein außergewöhnliches Licht und schaffen eine **einladende Atmosphäre**. Der Technikraum ist von außen begehbar, sodass der Zwischenspeicher der **Luftwärmepumpe** nicht direkt im Wohnbereich integriert ist. Zudem wurde Platz für **3 Stellplätze** geschaffen, einer davon ist mit einer **Ladestation für Elektroautos** ausgestattet.

Das Haus wird ab sofort mit folgender Ausstattung vermietet:

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung: Zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung über eine Luftwärmepumpe, Fabrikat Vaillant
- PVC/ALU-Fenster mit Dreifachverglasung in Anthrazit
- Dach: Anthrazitfarbene Veluxfenster mit Dreifachverglasung
- Hochwertig verlegter Laminat

- 60x60 cm große keramische Fliesen in den Sanitärbereichen
- Klimavorbereitung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Vorbereitung Ladestation für Elektroautos
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Kaminanschluss vorhanden
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Hauseingangstüren aus Holz-Aluminium mit Blockzargen
- Vorbereitungen für Alarmanlage und Videoüberwachung
- SAT-Anschluss vorbereitet

Auf dem insgesamt ca. 630 m² großen Grundstück befinden sich zwei Häuser dieser gleichen Bauweise.

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete Haus: **2.990,-- Euro**, inklusive Betriebskosten, USt. und Verwaltung.

Kaution: **4** Bruttomonatsmieten

Die Haus wird auf **5 Jahre** befristet vermietet, mit der **Option auf Verlängerung**.

Mietvertragserrichtung: 400,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 25,2 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap