

**\*KLEIN ABER FEIN\***



**Objektnummer: 1633/245**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	425,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	310,00 €
<b>Kaltmiete</b>	415,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>USt.:</b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Thoma**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14









## Objektbeschreibung

### Perfekte 34 m<sup>2</sup> Wohnung für Singles, Pendler & Berufstätige – in zentraler Lage von Traismauer!

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Günstige Fernwärme** – effizientes Heizsystem für niedrige Energiekosten
- **Moderne Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung** – für beste Wärmedämmung
- **Niedrige Betriebskosten** – ideal für preisbewusstes Wohnen
- **Zentrale Lage in Traismauer** – alles Wichtige in Ihrer Nähe

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante, top gepflegte 34 m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich in einem vollständig renovierten Gebäude und eignet sich perfekt für Singles, Pendler oder Berufstätige.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Tageslicht. Der offene Wohn-/Schlafbereich ist kompakt, aber optimal nutzbar. Die vorhandene Einbauküche ist platzsparend integriert und funktional ausgestattet.

#### Kostenübersicht:

- Betriebskosten (BK): niedrig
- Heizung & Warmwasser (Akonto): ca. **€ 60/Monat**
- Strom: wird direkt vom Mieter mit dem Anbieter abgerechnet

#### Keine Maklerkosten für Sie!

Der Makler handelt im alleinigen Auftrag des Vermieters – es entstehen **keine Vermittlungsgebühren** für Sie als Mieter.

Zögern Sie nicht – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Ich stehe Ihnen bei Fragen oder zur Terminvereinbarung gerne jederzeit zur Verfügung.

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 <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap