

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und 2 PKW-Stellplätzen nahe Wienerwaldsee**



**Objektnummer: 95156**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

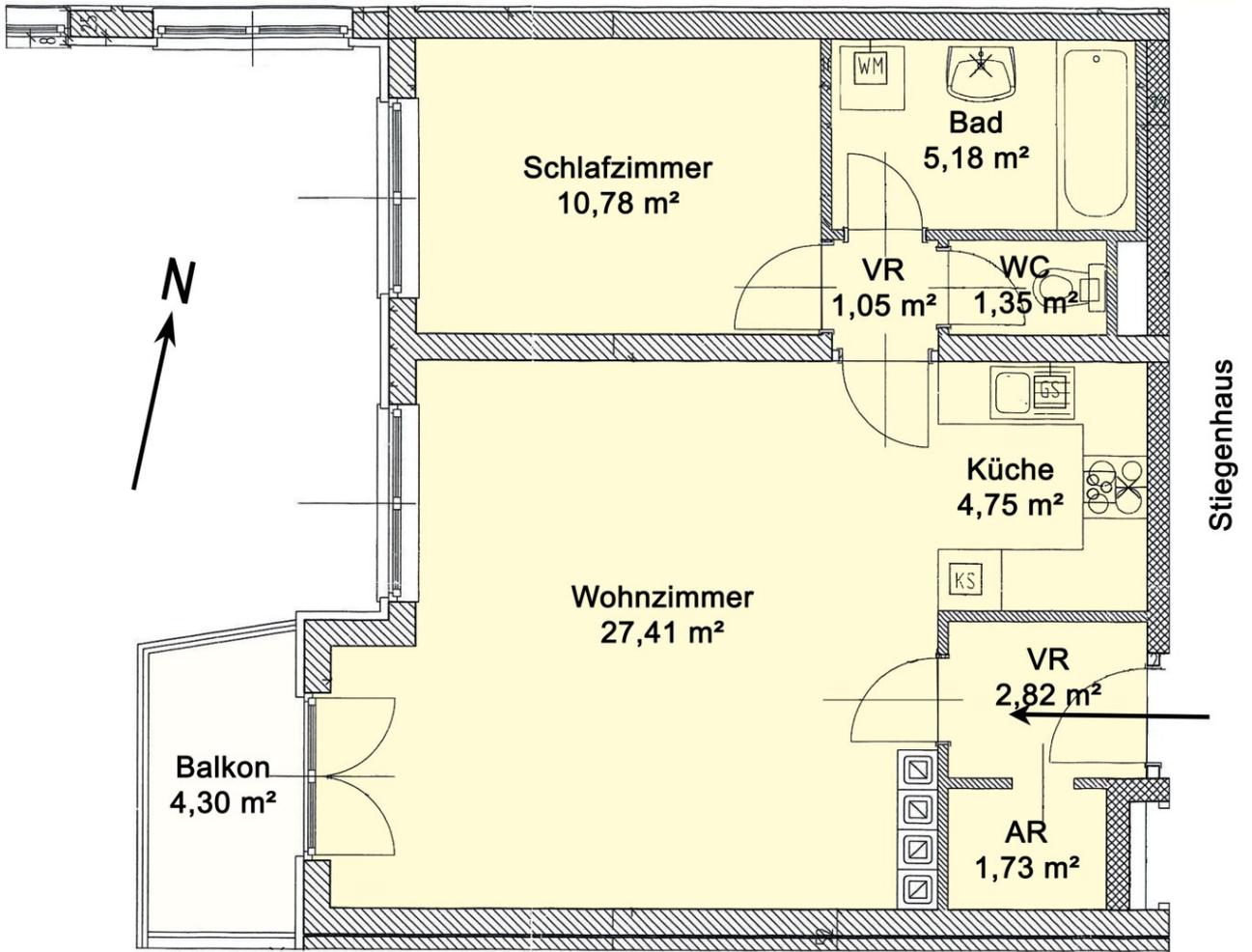
H +43 664 221 16 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Diese freundliche und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt westlich ausgerichtet im Dachgeschoß einer Wohnhausanlage, nur 200 Meter vom Wienerwaldsee entfernt. Sie befindet sich im 3. Liftstock und unterteilt sich in den Eingangsbereich mit Vorraum und Abstellraum, ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf den in den Allgemeingarten gerichteten Balkon. Ein kleiner Vorraum erschließt das ebenfalls westlich ausgerichtete Schlafzimmer, das Wannenbad sowie ein separates WC. Vervollständigt wird das Angebot durch den ebenfalls im Dachgeschoß befindlichen Einlagerungsraum sowie zwei PKW-Stellplätze, einer in der Tiefgarage, der andere im Freien. Bei Bedarf können Waschküche, ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum und der Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz mitbenutzt werden. Anschlüsse für Internet, TV und Telefon sind vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der beiden Nachbargemeinden Tullnerbach und Pressbaum (Ärzte, Gemeindeamt, diverse Nahversorger, Gastronomiebetriebe, das Strandbad Pressbaum, die beiden Schulzentren Sacre Coeur und Norbertinum und vieles mehr) sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Den Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit Schnellbahnanbindung nach Wien im Viertelstundentakt und Schnellzugverbindung Richtung St. Pölten erreicht man zu Fuß nach nur ca. 800 Metern. Die Wiener Stadtgrenze (Wien-Auhof oder Wien-Liesing) liegt nur 15 Autominuten entfernt. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben, der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten beträgt € 850,-. Die Kautionshöhe von € 2.550,- ist den Vermietern bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Warmwasser und Heizung sowie eventuelle Telefon-, Internet- und TV-Gebühren rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

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 <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap