

## **3-Zimmer-Miete mit grünem Fernblick im Stadtzentrum von Pressbaum**



Ausblick vom Wohnzimmer

**Objektnummer: 95151**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Gesamtmiete</b>	1.120,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	883,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.120,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34



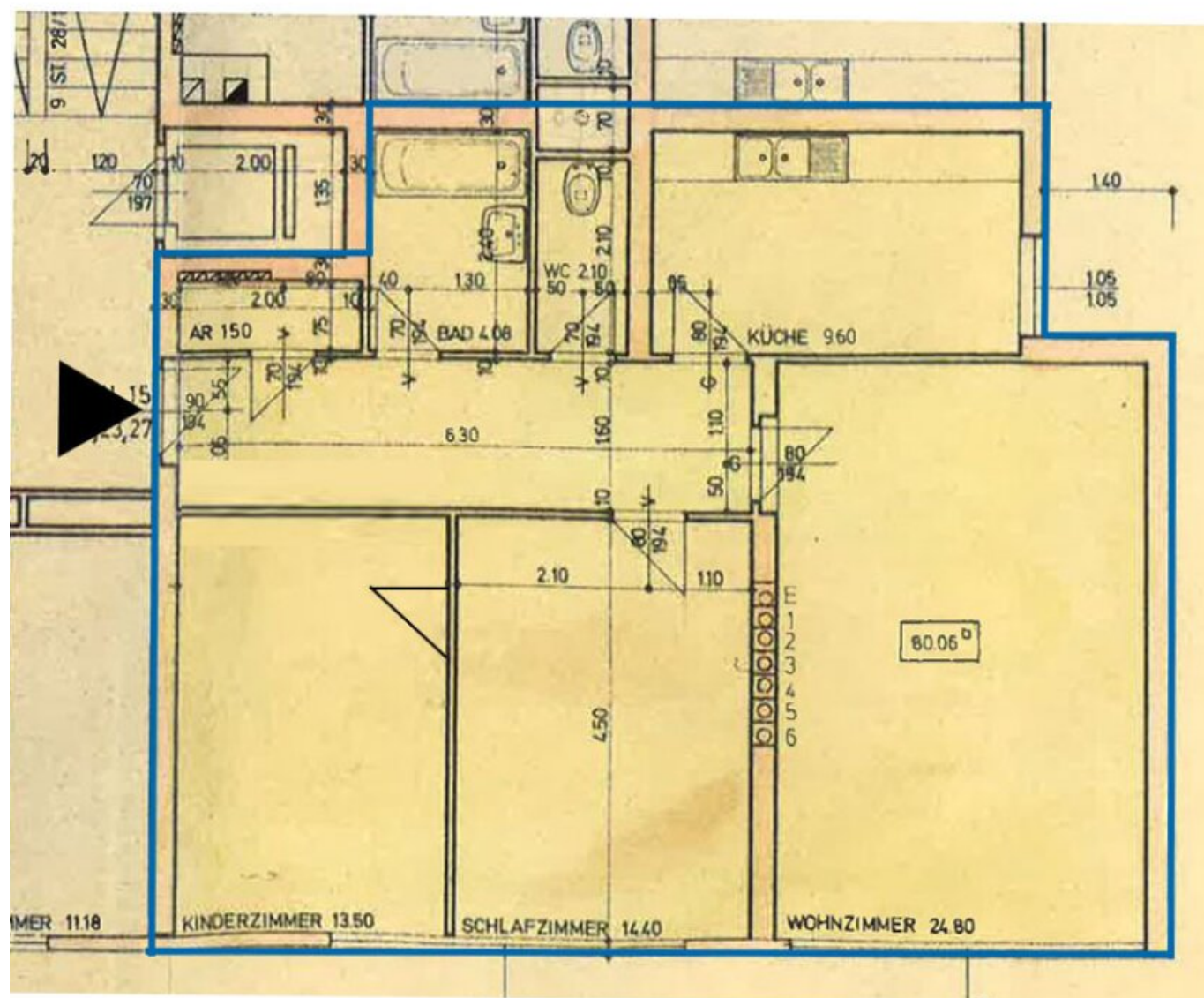














## Objektbeschreibung

Die hübsche 3-Zimmer-Wohnung liegt im 5. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage direkt im Zentrum von Pressbaum, gleich neben dem Rathaus. Sie verfügt über eine Küche mit Einbaugeräten, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum, Vorraum, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer. Ein Kellerabteil und eine Garagenbox sind im Mietpreis inkludiert.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein südwestlicher Balkon, Fahrradraum, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein gepflegter Garten zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Nahversorger, Bank, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die A1-Anschlussstelle Pressbaum bietet schnelle Anbindung nach Wien.

Die Wohnung wird **auf 5 Jahre befristet** mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.120,-- und versteht sich inkl. Hauptmietzins, Betriebskosten und Garagenbenutzung. Zusätzlich wird ein mtl. Heizkosten-Akonto von ca. € 70,-- verrechnet, die zu hinterlegende Kautions beträgt € 3.360,--. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom sowie eventuelle Fernseh-, Telefon- und Internetkosten rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap