

**Im Land der Sonne – neuwertige Immobilie nahe Wien |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23728**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7032 Sigleß
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	944,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	768,17 €
<b>Kaltmiete</b>	859,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,91 €
<b>USt.:</b>	85,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

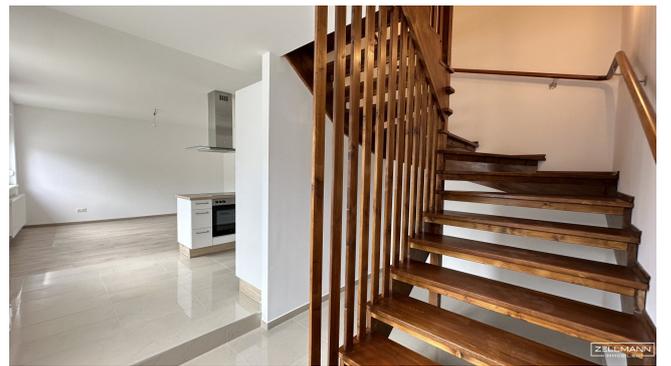
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8



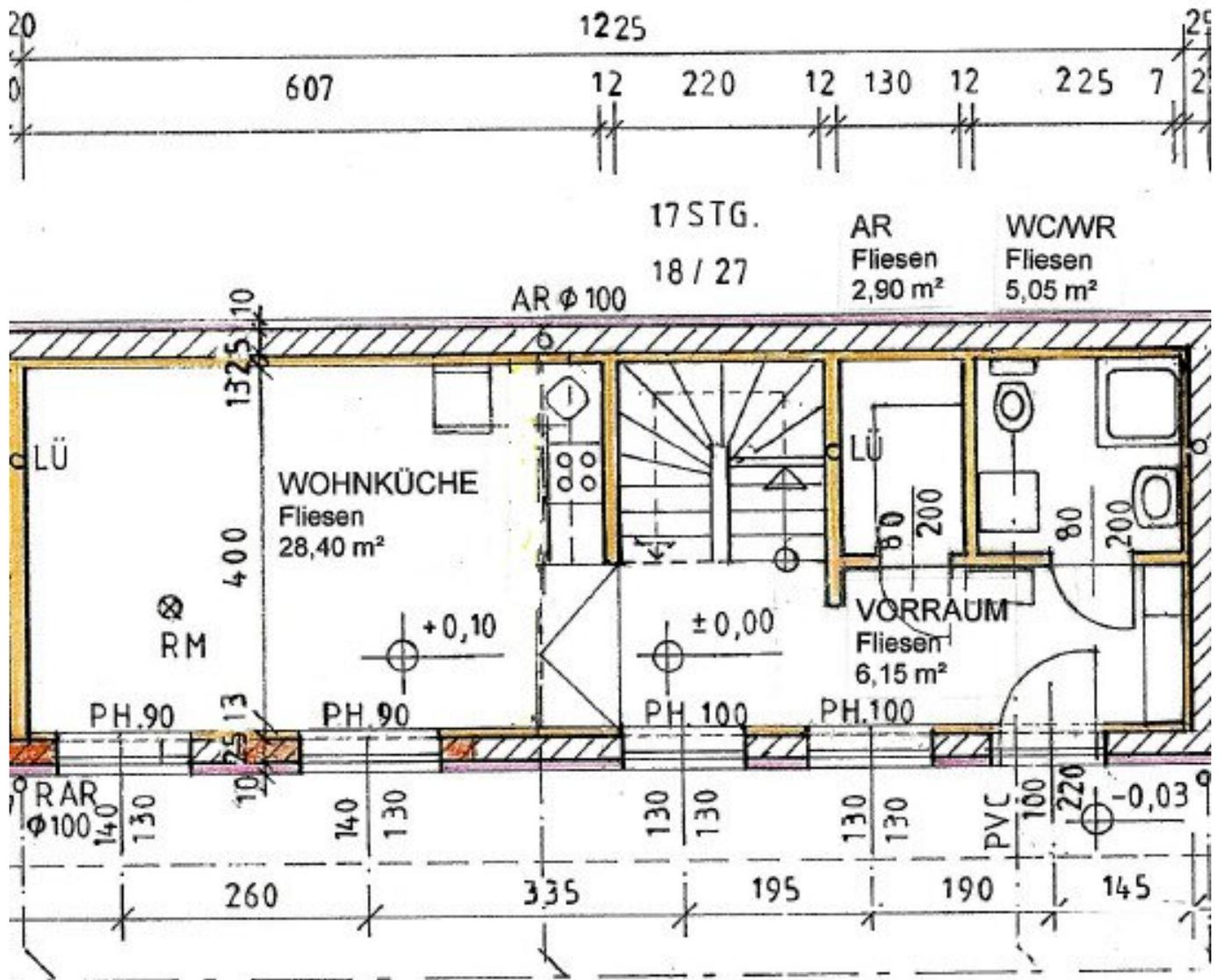


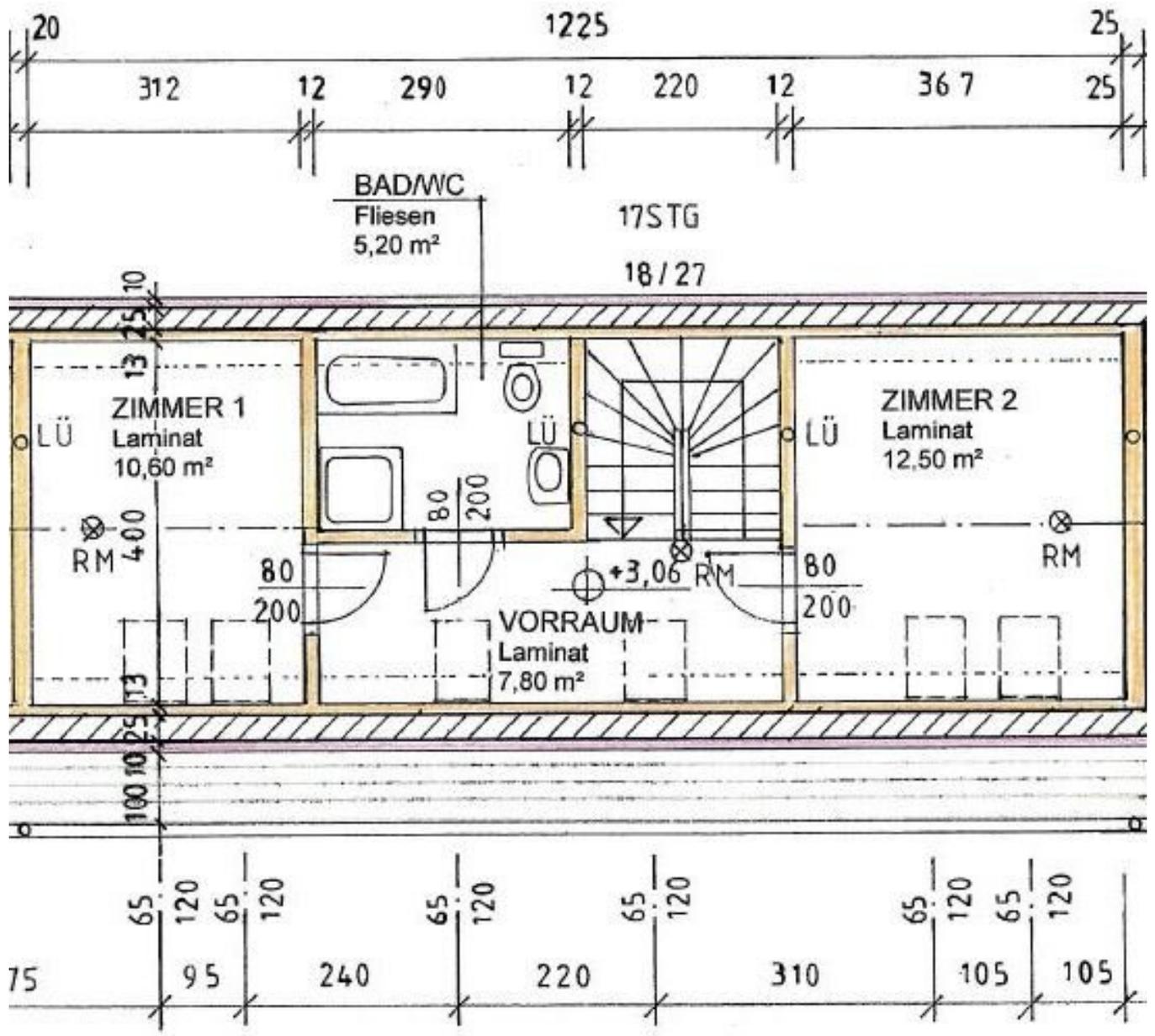






TOP 2  
78,60 m<sup>2</sup> WNFL.





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 78,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Lage von Sigleß. Das moderne Wohnkonzept erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Komfortelemente.

Ein monatliches Akonto in Höhe von **€ 150,00 für Heizung und Warmwasser** ist vorgesehen.

## Raumaufteilung:

### Obergeschoss:

- Zwei helle Schlafzimmer (10,60 m<sup>2</sup> & 12,50 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC (5,20 m<sup>2</sup>)
- Geräumiger Vorraum (7,80 m<sup>2</sup>)

### Untergeschoss:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche (28,40 m<sup>2</sup>)
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss (5,05 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (2,90 m<sup>2</sup>)
- Eingangsbereich/Vorraum (6,15 m<sup>2</sup>)

Insgesamt stehen Ihnen zwei komplett ausgestattete Badezimmer zur Verfügung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

## Ausstattungshighlights

- Individuell regulierbare Klimaanlage in allen Zimmern sorgen das ganze Jahr über für angenehmes Raumklima.
- Außenjalousien und Fliegengitter an allen Fenstern bieten Komfort an heißen Tagen und Schutz vor Insekten.

- Die moderne Zentralheizung garantiert eine wohlige Atmosphäre auch in der kalten Jahreszeit.
- Hochwertige Bodenbeläge: Laminat in Wohn- und Schlafbereichen, pflegeleichte Fliesen in Nassräumen.
- **Erstbezug** – alles ist neu, modern und sofort bezugsbereit!

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in Sigleß, einer charmanten Gemeinde im Burgenland, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft. Nur ca. 20 km südlich von Eisenstadt und in unmittelbarer Nähe zu Mattersburg gelegen, profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und gleichzeitig von der Ruhe der Natur.

**Verkehrsanbindung:** Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar – optimal für Pendler.

**Freizeit:** Ein gepflegtes, familiengeführtes Freibad befindet sich in Gelnähe – perfekt für warme Sommertage!

**Natur & Umgebung:** Wiesen, Felder und Wälder laden zum Spazieren und Entspannen ein. Auch der Neusiedler See ist nicht weit entfernt und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## **Besonderheiten**

- Maisonette über zwei Etagen
- Zwei Badezimmer
- Klimaanlage in jedem Raum
- Außenjalousien und Insektenschutz
- Neubau / Erstbezug
- Top-Infrastruktur in naturnaher Lage

## **Kontakt & Besichtigung**

Zögern Sie nicht – diese exklusive Wohnung wird nicht lange am Markt sein!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

diesem einmaligen Wohnangebot.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen im Anschluss alle relevanten Unterlagen zeitnah zu.

---

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap