

**Optimal aufgeteilte 3 - Zimmer WOHNUNG mit  
Balkon/Loggia inkl. Heizung/Warmwasser in Zistersdorf**



**Objektnummer: 5387/7215**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

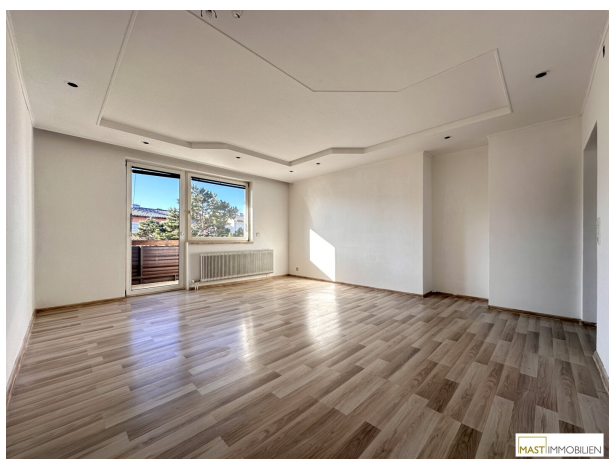
|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2225 Zistersdorf                         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1995                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 74,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 79,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 80,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                        |
| <b>Keller:</b>           | 4,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 122,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 799,00 €                                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 592,20 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 780,20 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 188,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 18,80 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

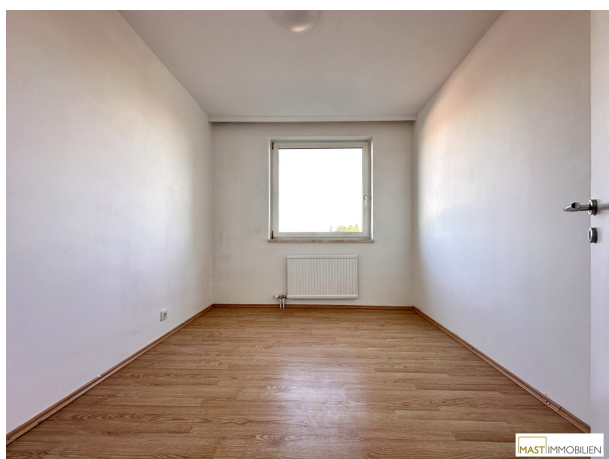
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



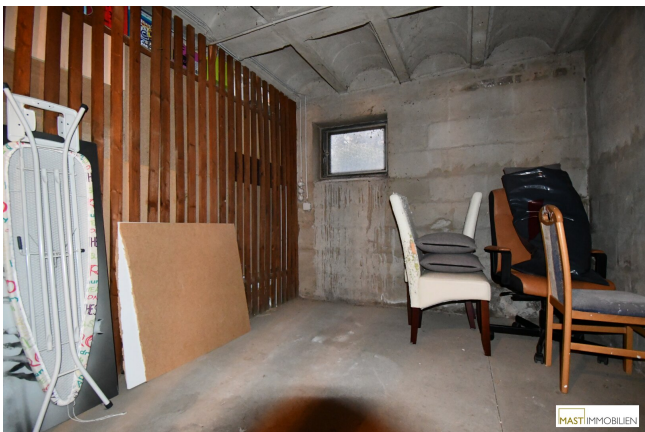
**Manuel Daniloglu**



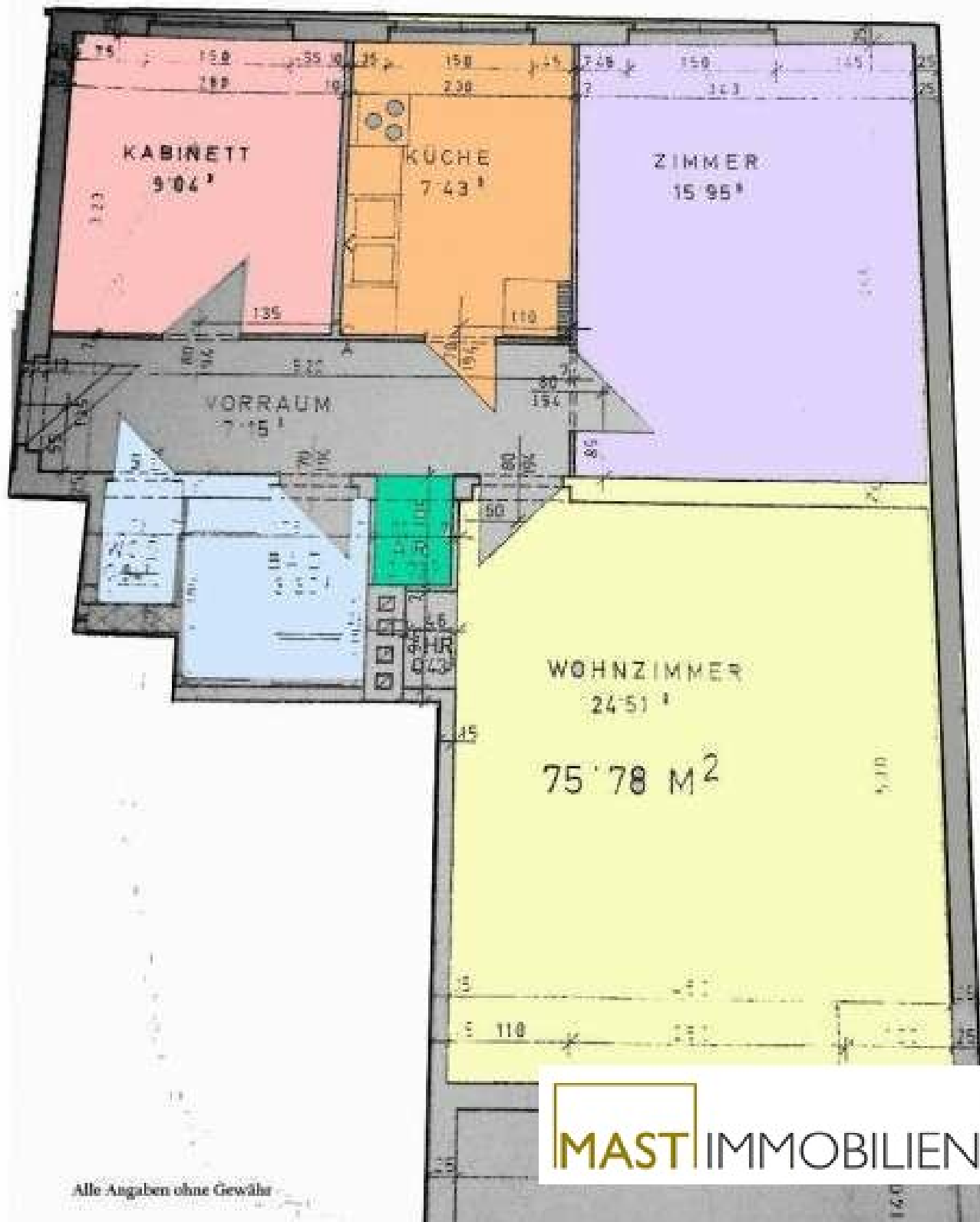








Eigentumswohnung in Zistersdorf, Obj. 12435-CL



Alle Angaben ohne Gewähr

## Objektbeschreibung

**Die gepflegte und erst vor Kurzen sanierte Liegenschaft befindet sich in Zistersdorf in der Kaiserstraße 25.**

Aufgrund einer optimalen Raumaufteilung gelangen Sie vom Vorzimmer aus in sämtliche Wohn- & Schlafräume, die separate Küche verfügt über ein Fenster und ist mit den wichtigsten Geräten wie Geschirrspüler, Herd & Kühlschrank ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Die beiden Schlafräume bieten eine optimale Größe zur Nutzung als Kinder- bzw. Elternschlafzimmer. Der Zugang auf die Loggia mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> ist hofseitig ausgerichtet und bietet ausreichend Tageslicht. (Ausrichtung SW).

**Raumaufteilung:** (Grundriss im Inserat ersichtlich)

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Loggiazugang
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Sep. WC
- Küche inkl. Geräte
- Großzügiges Kellerabteil
- PKW Abstellplatz optional verfügbar (30,--/monatlich)

Die Liegenschaft verfügt über eine Waschküche im Kellergeschoss.

**Ausstattung:**

- \* Rollläden inkl. Insektenschutz
- \* Zur Gänze neu ausgemalt
- \* Steckdosen & Lichtschalter werden noch einheitlich ersetzt

\* Miete inkl. Warmwasser / Heizung

### **Infrastruktur:**

Direkt neben der Liegenschaft befindet sich ein SPAR Filiale, weitere Nahversorger wie z.B. Villa, Hofer oder Penny befinden sich im Ortskern.

Ortschaften wie Mistelbach sind ca. 15 min entfernt, Gänserndorf ca. 25-30 min.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung beeindrucken.

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

**- Miete: 799,-- inkl. Betriebskosten**

- Heizung & Warmwasser: ca. 200,-- €/monatlich

- Kautions: 3 BMM

- Maklerhonorar: KEINES

- Befristung: Vorerst 3 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung der Vermieterseite & pünktlicher Zahlung der Miete

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap