

**3 geräumige Zimmer, Küche mit Essplatz, Gartennutzung  
und PKW Stellplatz**



**Objektnummer: 11033**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Mankerstraße 14                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3200 Ober-Grafendorf                    |
| Baujahr:                      | 1955                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 75,26 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 66,39 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,32                                    |
| Gesamtmiete                   | 865,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 532,50 €                                |
| Kaltmiete                     | 786,36 €                                |
| Betriebskosten:               | 253,86 €                                |
| USt.:                         | 78,64 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Bäuml**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH

Hietzinger Kai 5, Tür  
1130 Wien

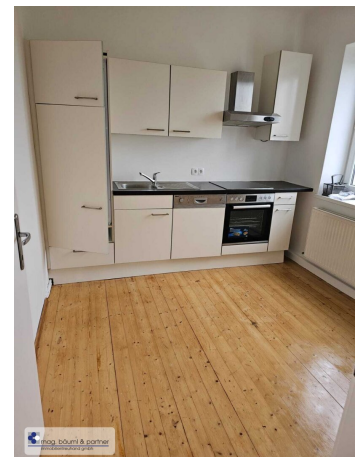
T +43 1 877 867 020

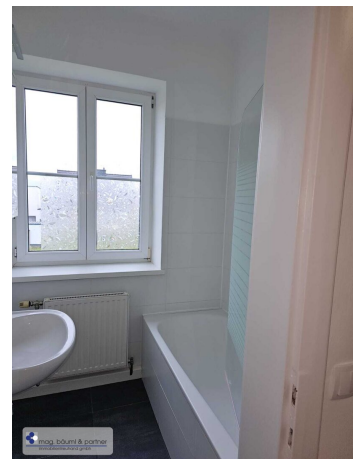
H +43 676 972 12 00

F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











# Objektbeschreibung

**keine Ablöse, keine Provision, kein Finanzierungsbeitrag**

## **Zahlen und Fakten**

- Verfügbar ab 1.8.2025
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- separate Küche mit Essplatzmöglichkeit
- Badezimmer mit Wanne
- WC getrennt
- Abstellraum
- Haus- Sat Anlage
- Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil trocken
- Autoabstellplatz
- Gartenmitbenützung

- Mietdauer: 4 Jahre
- **Gesamtkosten/Monat: € 865,- inkl. BK und USt**

## **Wohnung**

In einem kleinen Wohnhaus mit nur 6 Parteien und jeweils 2 Wohnungen pro Stock befindet sich diese neu sanierte Familienwohnung mit 2 Schlafzimmer, einem großen Wohnzimmer, eingerichtete Küche die auch noch Platz für einen Esstisch hat, Bad, WC und Abstellraum. Fast alle Zimmer sind vom Vorzimmer aus zentral zu erreichen. Küche, Bad, WC und sogar der Abstellraum haben Fenster nach draussen.

Die Wohnung wurde eben frisch renoviert, Bad, WC und AR sind teilweise neu verflies. Heizung und Warmwasser Aufbereitung erfolgt mittels energiesparender Gasbrennwerttherme. Stellplätze befinden sich auf der Liegenschaft und der große Garten kann mitgenutzt werden.

## **Infrastruktur**

Alle Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Penny..) befinden sich nur 2 Gehminuten von ihrer Wohnung entfernt, der Bahnhof ist ebenfalls in Gehweite genauso wie das modern gestaltete Ortszentrum von Ober-Grafendorf.

## **Gesamtkosten/Monat: € 865,-**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <5.250m  
Apotheke <675m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <9.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m  
Kindergarten <750m  
Universität <9.925m  
Höhere Schule <7.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.225m

### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <575m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <300m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.200m  
Flughafen <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap