

## **Traumhafte DG-Terrassenwohnung mit Weitblick Richtung Neusiedlersee - RESERVIERT**



**Objektnummer: 6178/720**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 12
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7082 Donnerskirchen
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.499,71 €
Kaltmiete (netto)	1.109,00 €
Kaltmiete	1.363,37 €
Betriebskosten:	254,37 €
USt.:	136,34 €
Provisionsangabe:	

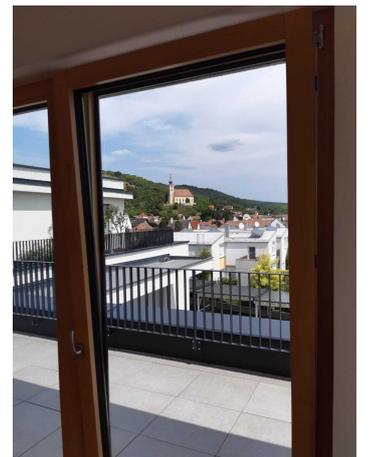
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Karin Sajowitz







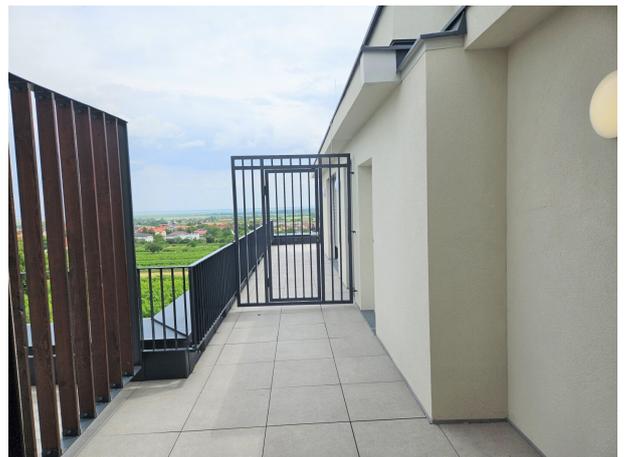








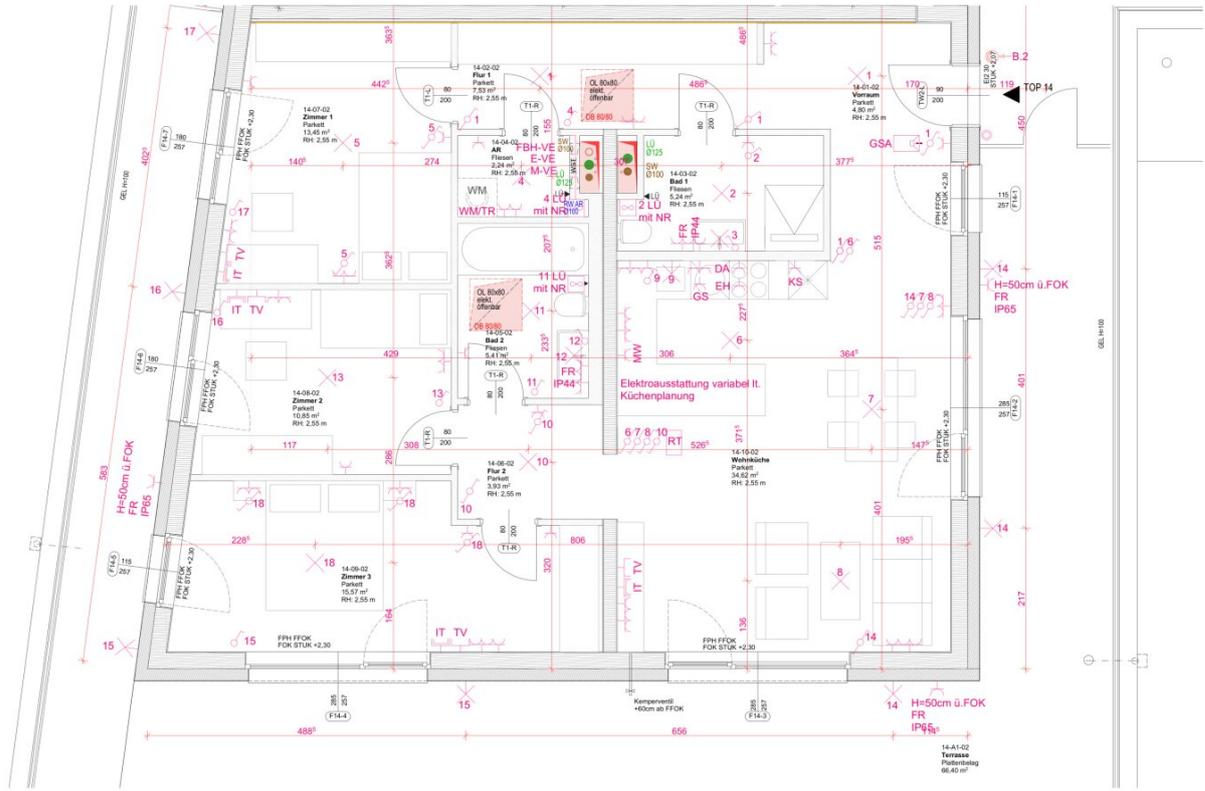












**WOHNHAUSANLAGE**

Wiener Str. 12, 7082 Donnerskirchen

Architekturbüro  
architurbu  
Architekturgesellschaft mbH

Maßstab 1:50 bei Ausdruck in A3  
Planstand 11.05.2022

**ÜBERSICHTSPLAN  
Top 14**

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rotblaustrichen angegeben. Statische, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht planbar, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die Eintragung ist nur als Richtlinie dargestellt und erfolgt bei Auslastungsüberprüfung, Änderungen sind schriftlich aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Flächenangaben H=300

# Objektbeschreibung

## TOP MODERNE DG-TERRASSENWOHNUNG IN RUHIGER LAGE

Die Lage dieser **Neubauwohnung** (BJ 2021) ist kaum zu überbieten. Sie befindet sich in **erhöhter Lage von Donnerskirchen** am Westufer des Neusiedler Sees gelegen und besticht mit einem **herrlichen Weitblick** über Weinberge auf den **Neusiedler See**.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- 3 Zimmer
- große Wohnküche
- Abstellraum
- 2 Bäder mit WCs (Wanne u. Dusche)

Der Grundriss ist sehr gut durchdacht und bietet jede Menge **Gestaltungsmöglichkeiten**. Ein großzügiger **Wohn-/Essbereich** mit direktem Zugang auf die **südseitige Terrasse** bildet das Zentrum der Wohnung. Von dort aus genießt man einen **wunderbaren Weitblick**, dort lässt es sich morgens gemütlich Frühstücken und abends den Tag bei einem Glas Wein stilvoll, entspannt ausklingen.

## AUSSTATTUNG

Eichdielenboden

modernen Einbauküche

hochwertige WAKU-3-Fach-Holzfenster

elektrischen Außenrollos

Insektenschutz bei Fenster/Terrassentüren

## **BESONDERHEITEN**

- kleine Anlage, sehr privat
- Architektenhaus, moderne Ausstattung
- Stellplätze vor dem Haus
- barrierefrei
- Lift
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Luftwärmepumpe

## **LAGE**

Die **Wiener Stadtgrenze** sowie **Eisenstadt** (ca. 15 min) sind rasch mit dem **Auto** als auch mit der **Bahn** erreichbar. Eine **gute Infrastruktur** mit Billa, Kindergarten, Volksschule, Tennisclub, Erlebnisfreibad und der nahe **Golfplatz Donnerskirchen** (ca. 6 Autominuten) sind ebenfalls vorhanden und rasch erreichbar. Schöne **Rad- und Wanderwege** laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **Stellplatz vor dem Haus** sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

**Heizung** und **Warmwasser** werden separat nach Verbrauch verrechnet.

Das Haus wird mittels einer **Luftwärmepumpe** beheizt.

Die Wohnung wird ab 1. Oktober auf **5 Jahre befristet** vermietet.

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr.: 0664/5119917 gerne persönlich zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <4.625m

Apotheke <650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <7.875m

Höhere Schule <9.600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.050m

Bäckerei <4.550m

#### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <4.600m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap