

**RUHIGE 74 m<sup>2</sup> 3-ZIMMER-WOHNUNG IM OBERGESCHOSS  
EINES ZWEIFAMILIENHAUSES MIT GARTENFLÄCHE,  
ABSTELLRAUM & PARKPLATZ ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618624**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	860,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	742,31 €
<b>Kaltmiete</b>	849,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,99 €
<b>USt.:</b>	10,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG  
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04  
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

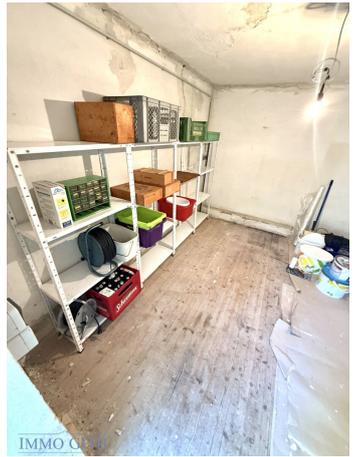












## Objektbeschreibung

### **RUHIGE 74 m<sup>2</sup> 3-ZIMMER-WOHNUNG IM OBERGESCHOSS EINES ZWEIFAMILIENHAUSES MIT GARTENFLÄCHE, ABSTELLRAUM & PARKPLATZ ZU MIETEN!**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse in der Kressgasse 24 in Tullnerbach-Lawies – ideal für alle, die eine entspannte Wohnlage mit guter Infrastruktur schätzen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Nahversorger, den Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum sowie das Strandbad Pressbaum.

#### **Lage und Umgebung**

Tullnerbach-Lawies befindet sich im Herzen des Wienerwalds, etwa 24 km westlich von Wien. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Anbindung: Spazier- und Radwege, der nahe Wienerwaldsee sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür. Dank ÖBB-Bahn-Anschluss sind Sie in ca. 30 Minuten im Wiener Stadtzentrum.

#### **Objekt & Ausstattung**

- Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses
- Gut geschnittener Grundriss mit Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Bad mit Dusche und WC
- Befestigte Gartenfläche für einen Sitzbereich im Freien
- Neuverlegter hochwertiger Vinyl-Korkboden
- Neue Fensterdichtungen und Heizkörperventile
- Privater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- PKW-Stellplatz auf Eigengrund inklusive
- Beheizung über neue umweltfreundliche Pelletheizung (Verbrauchsabrechnung)

#### **Kosten**

- Betriebskosten: ca. € 117,69 brutto / Monat

- Gesamtmiete: ca. € 860,- / Monat (exkl. Heiz- und Stromkosten)

**Verfügbar ab:** sofort

**Befristung:** 5 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit)

Hier genießen Sie Wohnkomfort, eigene Außenfläche im Grünen und eine solide Infrastruktur direkt vor der Tür.

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung.**

**Milivojevic Luka:** [0676 / 320 37 04](tel:06763203704) oder [luka.milivojevic@immo-gith.at](mailto:luka.milivojevic@immo-gith.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap