

## **Traumhafte Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage – Perfekt für Jungfamilien!**



**Objektnummer: 5387/7377**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m²
<b>Gesamtmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**





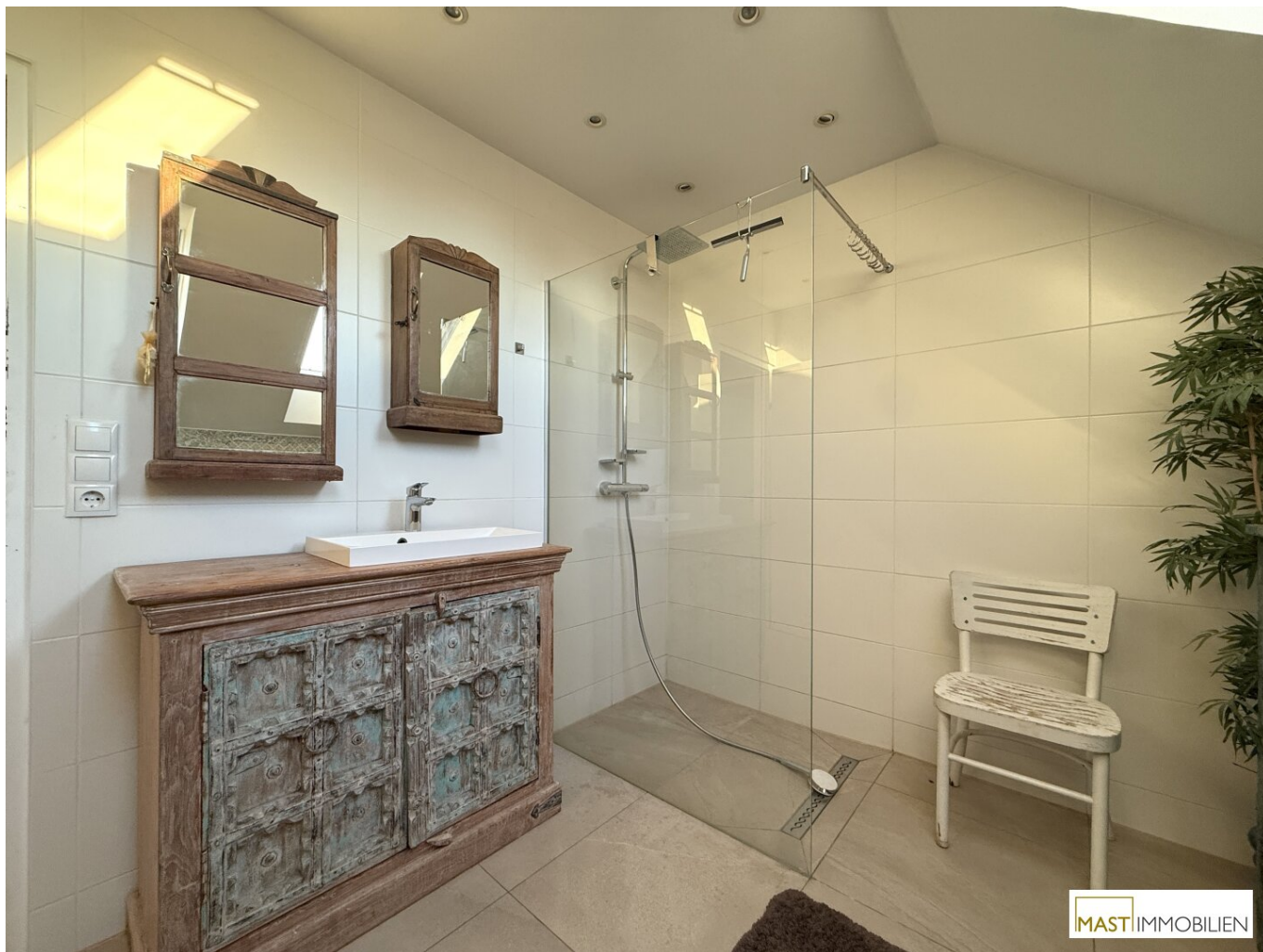
















## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause, das Ruhe, Komfort und perfekte Infrastruktur vereint? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

In einer der schönsten Wohngegenden von **Ebreichsdorf**, eingebettet in absoluter **Grün- und Ruhelage**, gelangt diese **moderne Doppelhaushälfte** zur Miete. Ideal für **Jungfamilien**, die naturnah leben und dennoch optimal angebunden sein möchten!

### Highlights der Immobilie:

- ? Ca. **90 m² Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- ? **Helles Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten
- ? **Moderne Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- ? **3 Schlafzimmer** im Obergeschoss – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- ? **Tageslicht-Badezimmer** mit Dusche, WC & Waschbecken
- ? **Separates WC**, Abstellraum & Technikraum
- ? **Eigener Garten** – perfekt für Kinder zum Spielen
- ? **2 Autoabstellplätze** inkludiert

### Perfekte Infrastruktur & Top-Anbindung:

Ebreichsdorf überzeugt durch seine **familienfreundliche Infrastruktur** mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten direkt in der Nähe. Die **Verkehrsanbindung** lässt keine Wünsche offen:

- ? **Schnelle Bahnverbindung nach Wien & Wiener Neustadt**
- ? **A2-Anschluss in wenigen Minuten erreichbar**
- ? Regionale Buslinien fußläufig erreichbar

Somit sind Sie sowohl **in ca. 20 Minuten in Wiener Neustadt** als auch **in rund 30 Minuten in**

**Wien** – ideal für Pendler und Berufstätige!

## **Miete & Kosten:**

? **Monatliche Miete: € 1.380,--**

(Betriebskosten und USt. inkludiert, exkl. Strom & Heizung)

Zögern Sie nicht – diese Immobilie ist ein wahres Schmuckstück für Familien, die ländliche Idylle mit urbanem Komfort verbinden möchten!

? **Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**0676 - 342 77 18**

**Kosten:**

- **Kautions: 3 BMM**

- **Maklerhonorar: KEINES**

- **Vertragserrichtung: 240,-- €**

- **Befristung: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung bei pünktlicher Zahlung der Miete und Einverständnis der Eigentümerseite**

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.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap