

**Großzügige Maisonette mit 177 m<sup>2</sup> – stilvoll wohnen in  
Sigleß | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23980**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7032 Sigleß          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2023                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 177,06 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 3                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 9,00 m²              |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.240,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 863,64 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.127,28 €           |
| <b>Miete / m²</b>        | 4,88 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 263,64 €             |
| <b>USt.:</b>             | 112,72 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

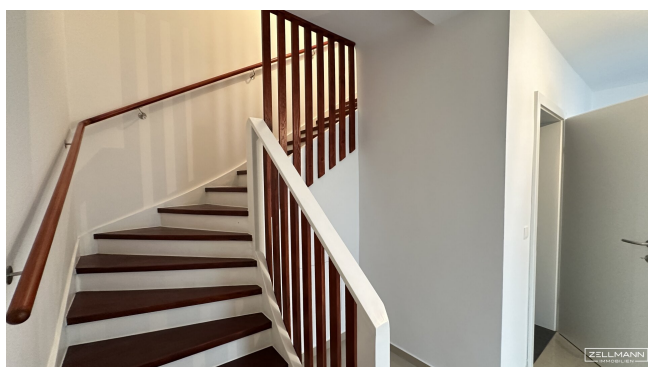
## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



























## Objektbeschreibung

Diese exklusive **Maisonette-Wohnung mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereint stilvolles Design, großzügige Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort in idyllischer Lage.

### Grundriss & Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung:

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Offene, moderne Küche mit angrenzendem Essplatz
- Schlafzimmer oder Büro – flexibel nutzbar
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Zusätzliche Nebenräume für Stauraum
- Zentral gelegene Treppe ins Obergeschoss

#### Obergeschoss

- Drei geräumige Schlafzimmer – ideal für Familie oder Gäste
- Galerie – nutzbar als Leseecke, Lounge oder Arbeitsbereich
- Modernes Badezimmer mit WC

### Ausstattung & Komfort

- Gasheizung für wohlige Wärme
- Warmwasser über Strom (direkt vom Mieter anzumelden)
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima

- Außenjalousien & Fliegengitter an allen Fenstern
- Hochwertige Materialien und moderne Küche

## Kosten

- Heizkosten-Akonto: **€ 150,00 inkl. USt / Monat**
- Müllabfuhr: **ca. € 160,00 / Jahr** (separat vom Mieter zu bezahlen)

## Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in **Sigleß**, einer charmanten Gemeinde im Burgenland, nur wenige Minuten von Mattersburg und ca. 20 km von Eisenstadt entfernt.

- Beste Verkehrsanbindung über die nahegelegene Autobahn
- Idyllische Lage inmitten von Feldern, Wiesen und Wäldern
- Freizeitmöglichkeiten: Freibad in Gelnähe, Nähe zum Neusiedler See
- Tradition & Kultur: historische Pfarrkirche St. Martin und zahlreiche Veranstaltungen

## Ihr neues Zuhause

Diese Maisonette-Wohnung bietet **viel Platz, hohen Komfort und eine ruhige Lage mit idealer Infrastruktur** – perfekt für Familien und alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

? Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und erleben Sie diese außergewöhnliche Immobilie persönlich!

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle relevanten Unterlagen zu!

---

## WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu

kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap