

## **Moderne Dachgeschosswohnung am Speckgürtel von Wien!**



**Objektnummer: 1723296**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.068,78 €
Kaltemiete (netto)	680,00 €
Kaltemiete	933,82 €
Betriebskosten:	246,77 €
Heizkosten:	34,64 €
USt.:	100,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877

H +43 664 2122877

F +43 1 9618101











## Objektbeschreibung

Mitten in wunderschöner ländlicher Umgebung, Ausgangspunkt für Wanderungen und nur 15 Autominuten von der Wiengrenze entfernt.

Zur Vermietung gelangt eine moderne 65m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung mit 10m<sup>2</sup> Balkon. Das Dachgeschoss wurde 2021 neu ausgebaut und das bestehende Gebäude generalsaniert.

Die Wohnung ist im 2. Stock (Dachgeschoss) ohne Lift gelegen und wie folgt aufgeteilt:

- Große Wohnküche (ca.41m<sup>2</sup>) mit Einbauküche und Ausgang am Balkon
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Fenster
- Separates WC
- Vorraum

Kellerabteil

Am Hauseigenen Parkplatz kann 1 KFZ- Abstellplatz um € 25,--/Monat zusätzlich angemietet werden.

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 <250m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.750m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap