

## Ihr neues Zuhause zur Miete – idyllisches Einfamilienhaus mit Garten



**Objektnummer: 960/73239**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Raschala
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	101,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.230,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.376,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,07 €
<b>USt.:</b>	123,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



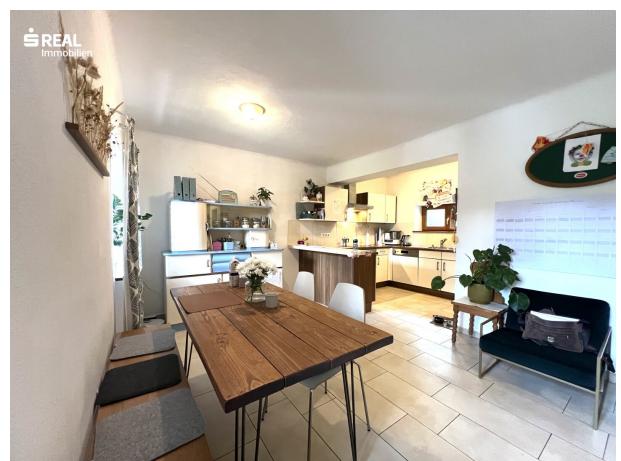
**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1

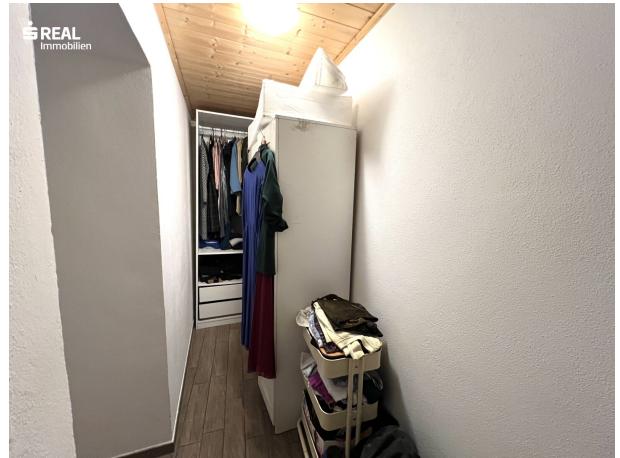
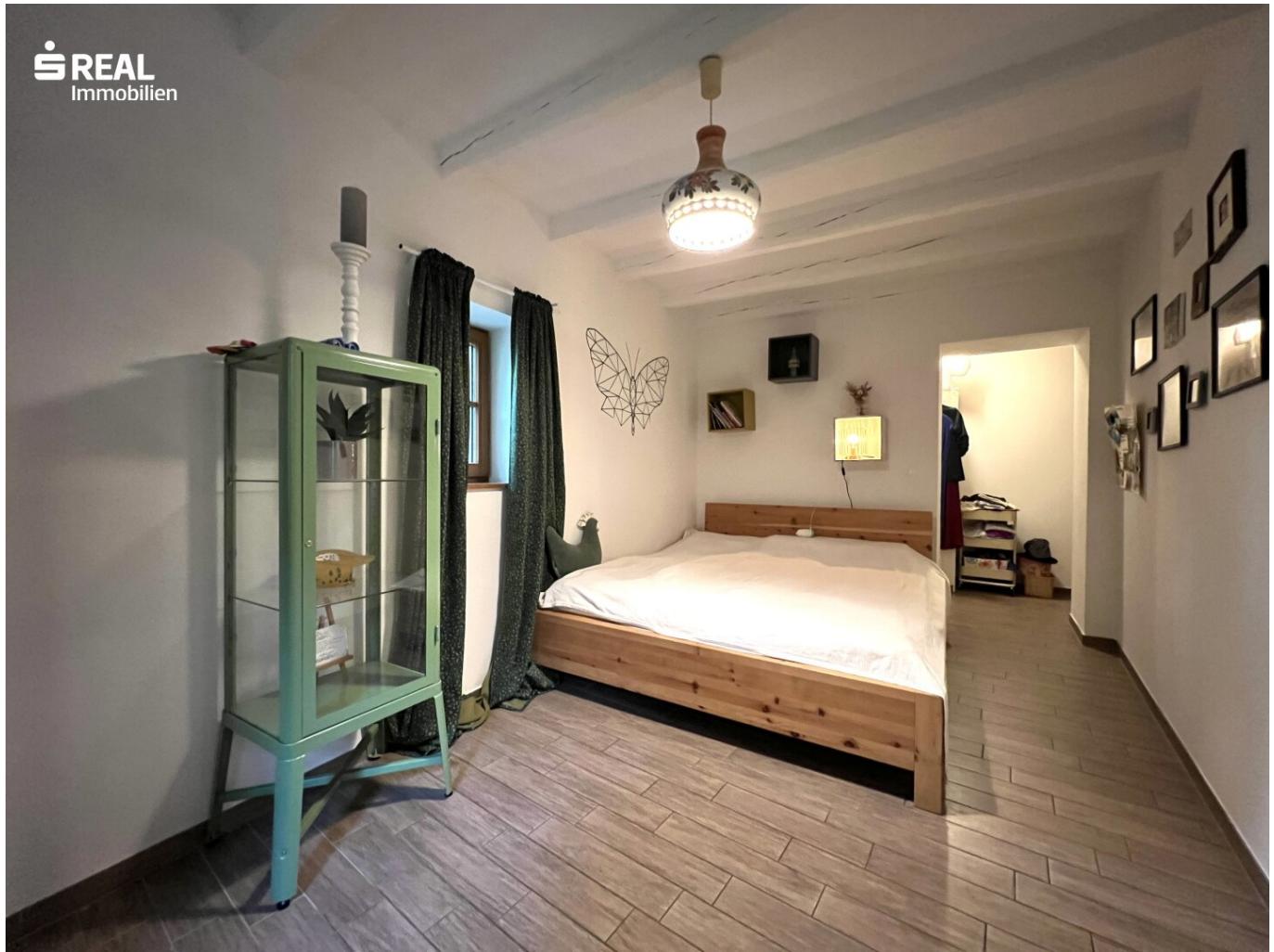


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





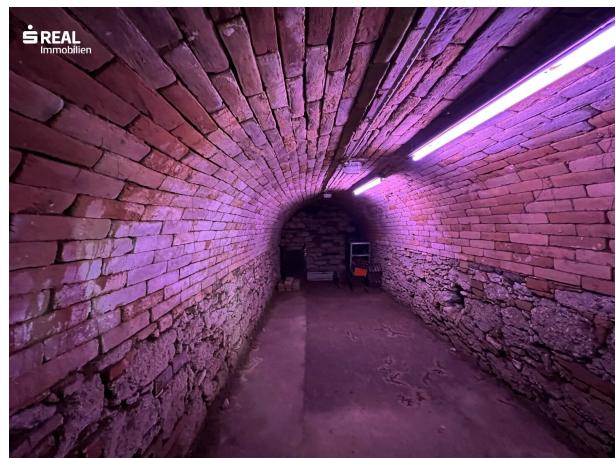


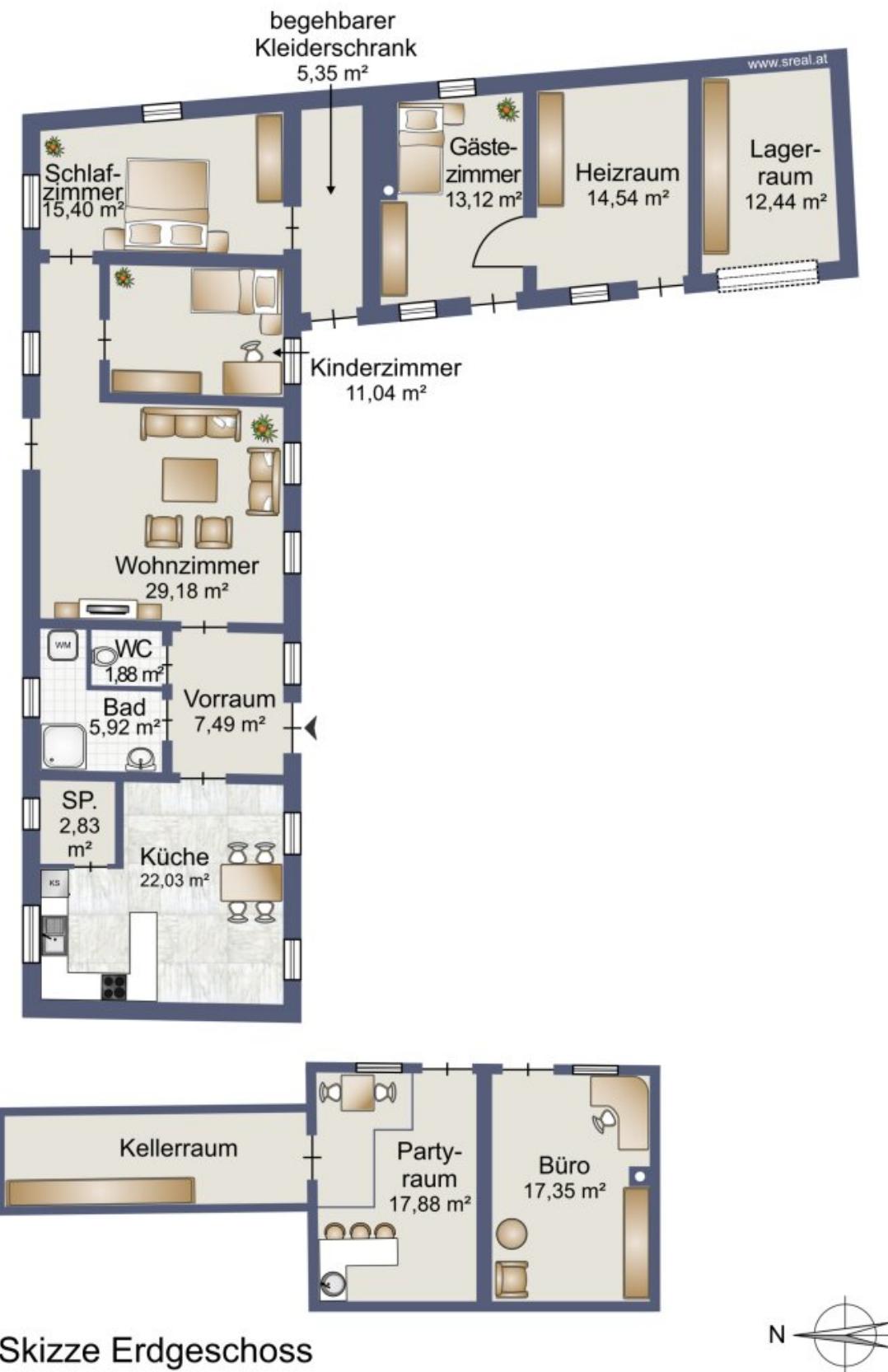


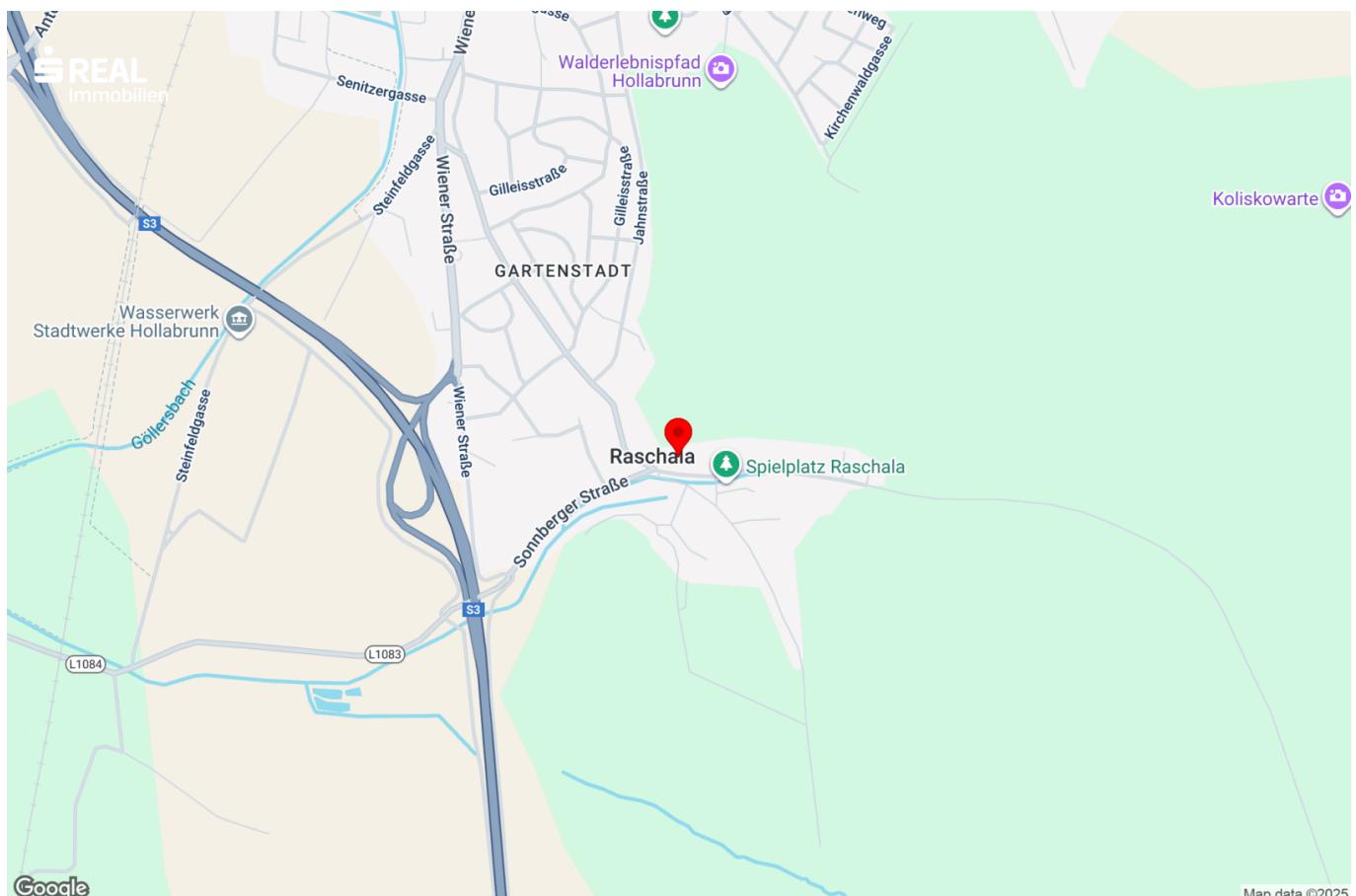












## Objektbeschreibung

**Leben, wo andere Erholung suchen – Ihr neues Zuhause inmitten des malerischen Weinviertels!**

Ab **01.02.2026** steht dieses charmante Anwesen zur **Miete** bereit. Auf einer großzügigen **Grundstücksfläche** von rund **1.500 m<sup>2</sup>** bietet es viel Platz für Wohnen, Hobbys und ein harmonisches Familienleben. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über **fünf Zimmer mit ca. 176 m<sup>2</sup> Nutzfläche** sowie zahlreiche Highlights: eine gemütliche Laube, einen vielseitig nutzbaren Hobby- bzw. Partyraum, eine charaktervolle Kellerröhre und eine ehemalige Garage, die derzeit als praktische Lagerfläche dient.

### Ihre Vorteile im Überblick:

- **moderne Einbauküche** inkl. sämtlicher **Geräte** und angrenzender **Speisekammer**
- **Badezimmer** mit Fenster, Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separate **Toilette**
- großzügiges **Wohnzimmer**
- **zwei vielseitig nutzbare Zimmer** (ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer)
- **zwei zusätzliche, beheizbare Räume** mit Zugang vom Innenhof (perfekt als Gästezimmer oder Büro)
- **weitläufiges Grundstück** mit Garten und vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- **effiziente Erdwärme-Heizungsanlage** mit Tiefenbohrung
- **gemütliche Laube** für entspannte Stunden im Freien

- schöner Baum- und **Strauchbestand**
- charaktervolle **Kellerröhre** sowie ein **Hobby-** bzw. **Partyraum**

Zögern Sie nicht, diesen einmaligen Wohnraum zu besichtigen. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und der charmanten Atmosphäre dieses Einfamilienhauses begeistern und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Objekt steckt. Hier könnte schon bald Ihr neues Kapitel beginnen!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130791?accessKey=689a>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Mietkonditionen - Nebenkosten bei Anmietung:** Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

**Monatliche Gesamtmiete: € 1.499,07**

- **Hauptmietzins:** € 1.230,00 zzgl. 10% USt.
- **Betriebskosten** (inkl. Grundsteuer, Abfallwirtschaftsgebühr, Gebäudeversicherung, Kanalbenützungsgebühr etc.): € 146,07 inkl. USt.
- **Umsatzsteuer:** € 123,00

*(Strom-, Heiz- und Wasserkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch separat verrechnet.)*

Die Vermietung ist vorerst **befristet** vorgesehen, bietet jedoch bei beidseitigem Einverständnis die **Option auf Verlängerung**.

**Lage und Infrastruktur:**

Raschala bietet **ländliche Ruhe** in unmittelbarer **Nähe** zur Bezirkshauptstadt **Hollabrunn**.

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit-**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

und **Gastronomieangebote** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** über die **S3** und den **Bahnhof Hollabrunn** sind Sie zudem in rund **40 Minuten** mitten in **Wien** und genießen dennoch die **Lebensqualität** und Geborgenheit des **Weinviertels**.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Krankenhaus <2.000m  
Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN