

Traumhafte 2-Zimmerwohnung im wunderschönen Mayerling



Außen_1.1

Objektnummer: 4575

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	616,74 €
Kaltmiete (netto)	616,74 €
Kaltmiete	616,74 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Tatjana Scherz

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T 01 9823601 630

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







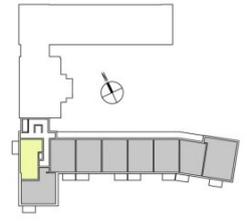
- Legende Elektro**
- Ausrichter
 - Ausrichter mit Kontrolllicht
 - Wechselschalter
 - Wechselschalter mit Kontrolllicht
 - Serienschalter
 - Taster
 - Tasterhalter mit Orientierungslicht
 - Leerdose für Jalousieraster
 - Leerdose Bedienelement Heizung
 - Bedienelement Lüftung
 - Erdung, Potentialausgleich
 - FRJ Feuchtraum Schutzsteckdose mit Klappdeckel
 - FR Schutzsteckdose mit Klappdeckel
 - Schutzsteckdose
 - Schutzsteckdose 2-fach
 - Schutzsteckdose 3-fach
 - CSE-Steckdose 400V/16A
 - 16A Schliessschalter
 - Bewegungsmelder
 - Bewegungsmelder 360°
 - Geräteschutzklassen allgemein
 - Geräteschutzklassen 3-polig
 - Kippschalter
 - Tip-Kontakt
 - TKS / KS Tief- bzw. Kühlschrank
 - GS Geschirrspüler
 - DA Dunstabzughaube
 - EH E-Herd
 - MW Mikrowelle
 - AS Arbeitstisch
 - WM Waschmaschine
 - TR Trockner
 - UTS / OTS Unter- bzw. Oberlichtspeicher
 - E-JAL Elektrischer Jalousierast
 - FR Feuchtraum-Installation
 - LR / LD / VS Leerdose / Leerdose Vorspann
 - WST / FBHT Wohnungsstation / Fußbodenheizkreis-Verteiler
 - YGR / LG Volumenstromregler / Lüftungsgest
 - WHZ / KHZ / HMZ Warmwasser-, Kaltwasser-, Wärmemengenzähler
 - LS Lichtschalter
 - NLR Nachlaufrelais
 - HST Hygrostat-Schaltung
 - AP-Installation
 - FWRT Feuertrennwandtafel Aufzug
 - TVZ TV-Anschlussdose
 - TEL-Anschlussdose
 - E-Verteiler
 - Wohnungsteiler (Starkstrom)
 - Medienverteiler (Schwachstrom)
 - Optische Rauchmelder (Nominaleid)
 - Innengegensprechtelle
 - Klingeltaster
 - Wandlichtausläß geschaltet
 - Deckenlichtausläß geschaltet
 - Arbeitsleuchte

M 1:75 bei A4
 Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möblierung nicht enthalten
 0 1 2 3 4 5m

HEIMAT ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1100 Wien, Daxbödgasse 48; Email: niederosterreich@hoe.at

Wohnen in Mayerling Mayerling, 2534 Alland



1.OG **TOP 15**

Wohnnutzfläche: 53,84 m²
 Balkon: 6,30 m²
 Einlagerungsraum: 3,06 m²

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörperanschlüsse sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

K3 Kplus 3 Architekten ZT GmbH
 A-1170 Wien, Zellergasse 28/1
 t: +43 1 485 51 47 f: dw 20
 FN 427267 i office@kplus3.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Mayerling – Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon bietet auf **ca. 53,60 m² Wohnfläche** genug Platz zum Wohlfühlen. Der großzügige Wohnküchenbereich führt direkt auf **den 6,30 m² großen Balkon** – perfekt, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus begehbar.

Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **Kellerabteil**.

Zur Wohnung gehören **zwei Autoabstellplätze** und ein Aufzug erleichtert den Alltag. Die Umgebung überzeugt mit viel Natur und gesunder Luft – ideal zum Abschalten und Durchatmen.

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind hervorragend: In nur 11 Minuten sind Sie in Alland, in 16 Minuten in Baden und in 26 Minuten in Mödling. Zudem sorgt eine gute Busverbindung für eine bequeme Erreichbarkeit.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.11.2025

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 7.4.2025 beträgt der **Heizwärmebedarf 30,35 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,59** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 15.654,84** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 616,74 inkl. BK und Ust.**

Machen Sie diese einzigartige Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

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](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap