

**Nicht zu groß, nicht zu klein - Miethaus mit 3 Zimmer und
75m² Wohnfläche in Mannersdorf/Leithagebirge**



Objektnummer: 7939/2300162326

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Reihenmittelhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2452 Mannersdorf am Leithagebirge |
| Baujahr: | 1951 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 75,34 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 120,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 135,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,29 |
| Gesamtmiete | 1.100,01 € |
| Kaltmiete (netto) | 871,35 € |
| Kaltmiete | 1.000,00 € |
| Betriebskosten: | 128,65 € |
| USt.: | 100,01 € |
| Provisionsangabe: | |

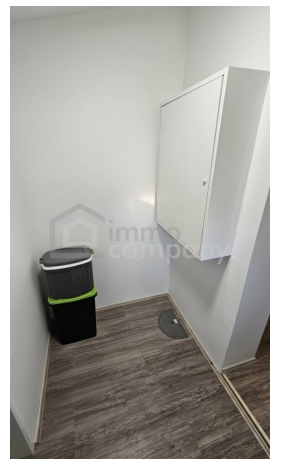
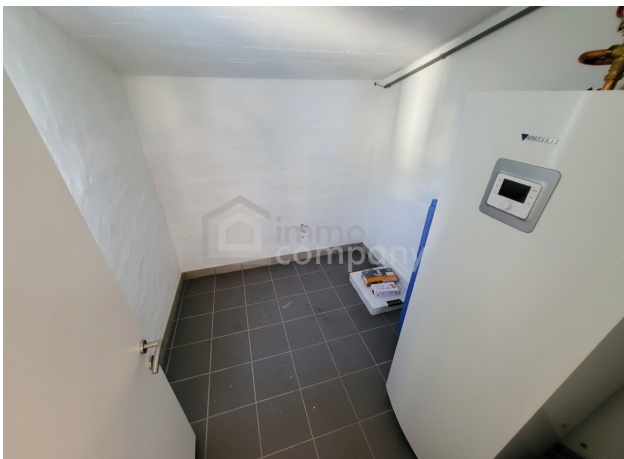
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











Und, noch immer
auf der Suche nach
dem richtigen
Immobilienexperten?

Benjamin Heidegger

IMMOBILIENEXPERTE

BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

0699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



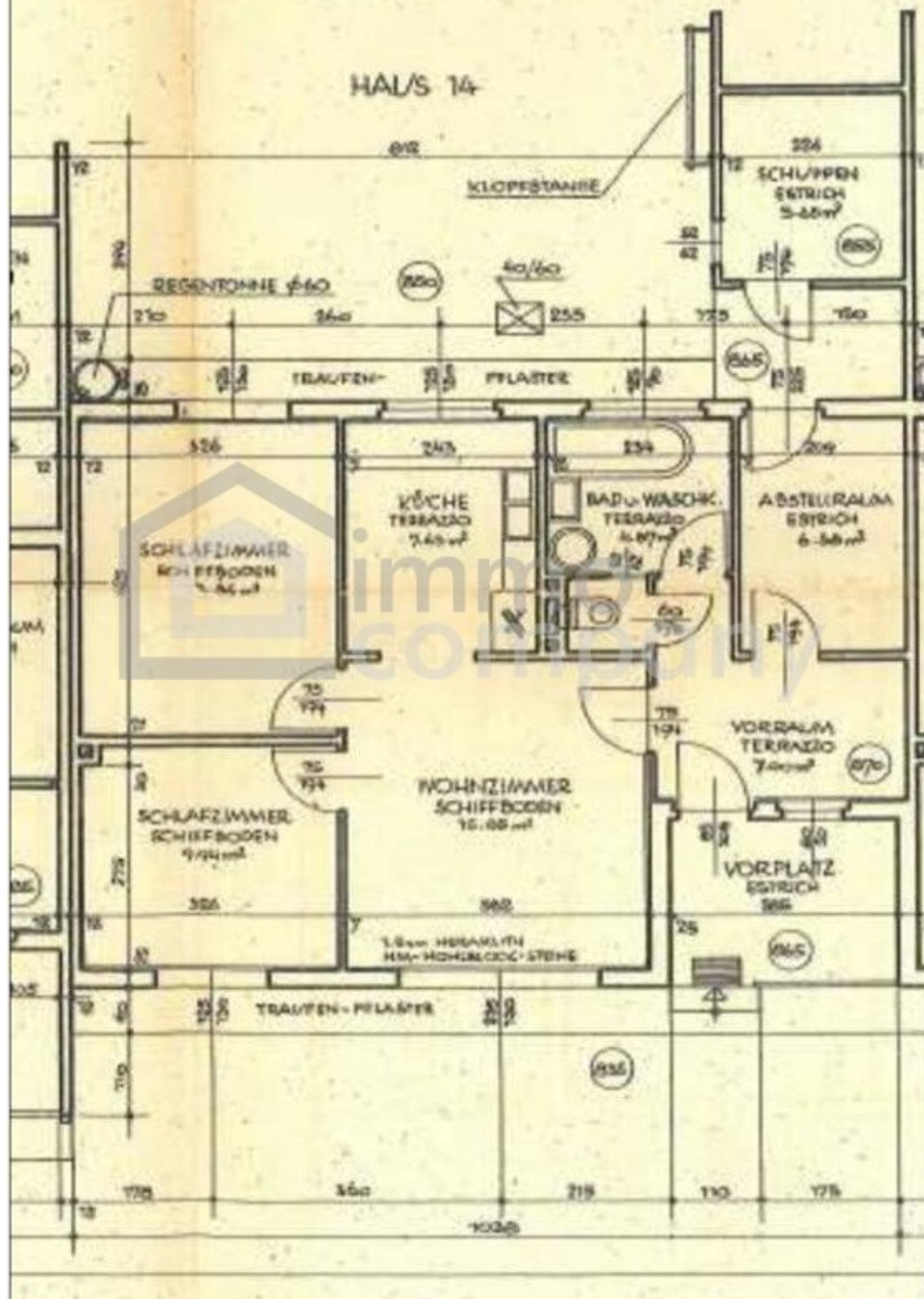
Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

BLOCK 4

HAUS 14



Objektbeschreibung

Du bist schon lange auf der Suche nach einem passenden **Miethaus**?

Nicht zu groß, nicht zu klein?

Wir vermieten ein Mietreihenhaus **mit Doppelgarten**.

Highlights:

- **Komplett renoviert und modernisiert in 2022**
- **Gepflegte Küche (gegen Ablöse)**
- **Luftwärmepumpe**
- **Schrank-/Bekleidungszimmer inkl. PAX-Schrank**

Weiters ist die Wohnung unterteilt in:

- Vorraum / 7,00m²
- Wohnzimmer / 15,85m²
- WC / 1,00m²
- Badezimmer / 4,91m²
- Zimmer 1 / 13,86m²
- Zimmer 2 / 9,86m²
- Küche / 7,65m²
- Schrankraum / 6,17m²
- Abstellraum 1 / 3,39m²

- Heizraum+Abstellraum / 5,65m²

Lage:

Die Stadt Mannersdorf/Leithagebirge befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha direkt am Leithagebirge. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Lagerhaus, Billa, Penny, etc.) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Volksschule sind 5min von der Haustür zu Fuß zu erreichen. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt.

Auch die ansässigen Heurigenlokale, Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Aus der Stadt kann man direkt in das Leithagebirge wandern.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 15 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Eisenstadt in 15min, Wien in 25min, den Flughafen in 20min.

Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen **direkt vor der Haustür** für schnelle Reisen nach Wien, Eisenstadt, Bruck/Leitha, usw. zur Verfügung.

Seit 01.07.2023 musst du keine Maklerprovision mehr zahlen!

Gewerbliche Vermietung nach Abstimmung.

Einzelne Bilder sind KI-bearbeitet.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap