

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in  
Trautmannsdorf – Nähe Badesee!**



**Objektnummer: 21897**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>             | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2454 Trautmannsdorf an der Leitha |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,23 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                 |
| <b>WC:</b>               | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                 |
| <b>Keller:</b>           | 10,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.090,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.090,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.090,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

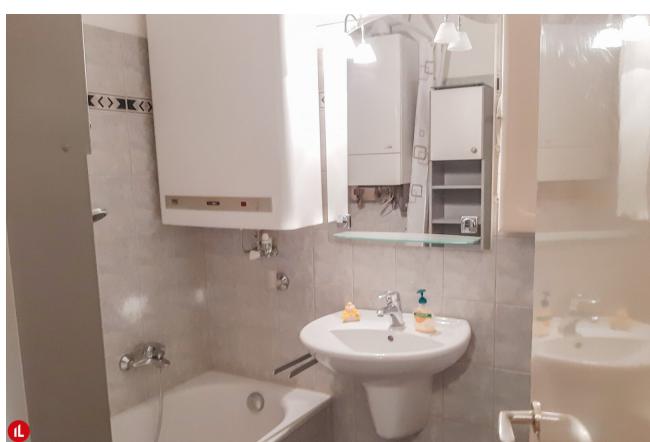
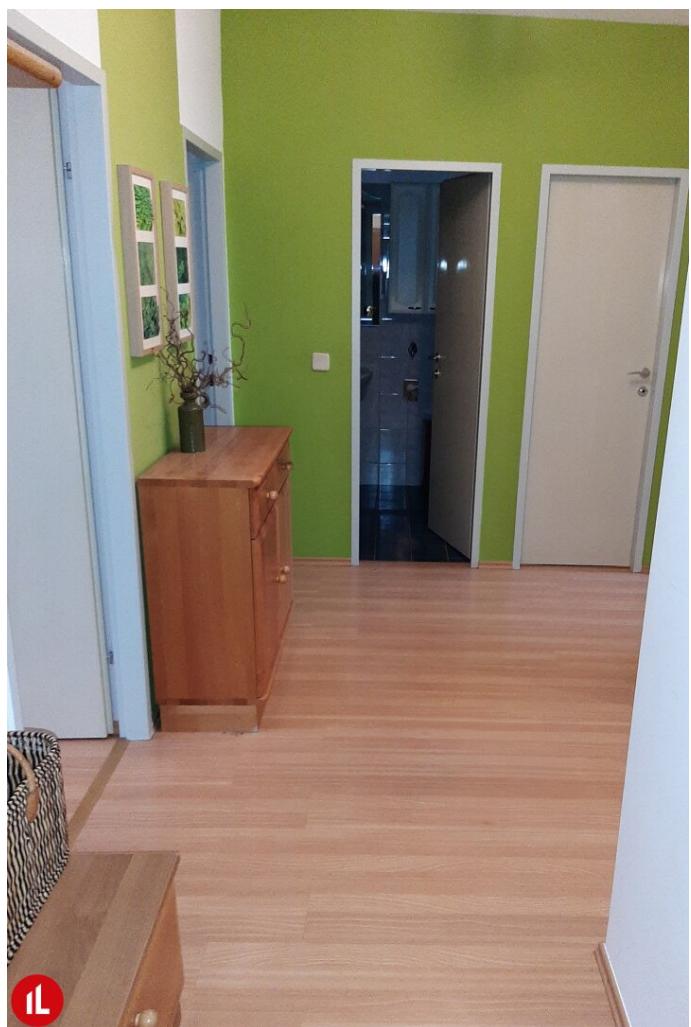


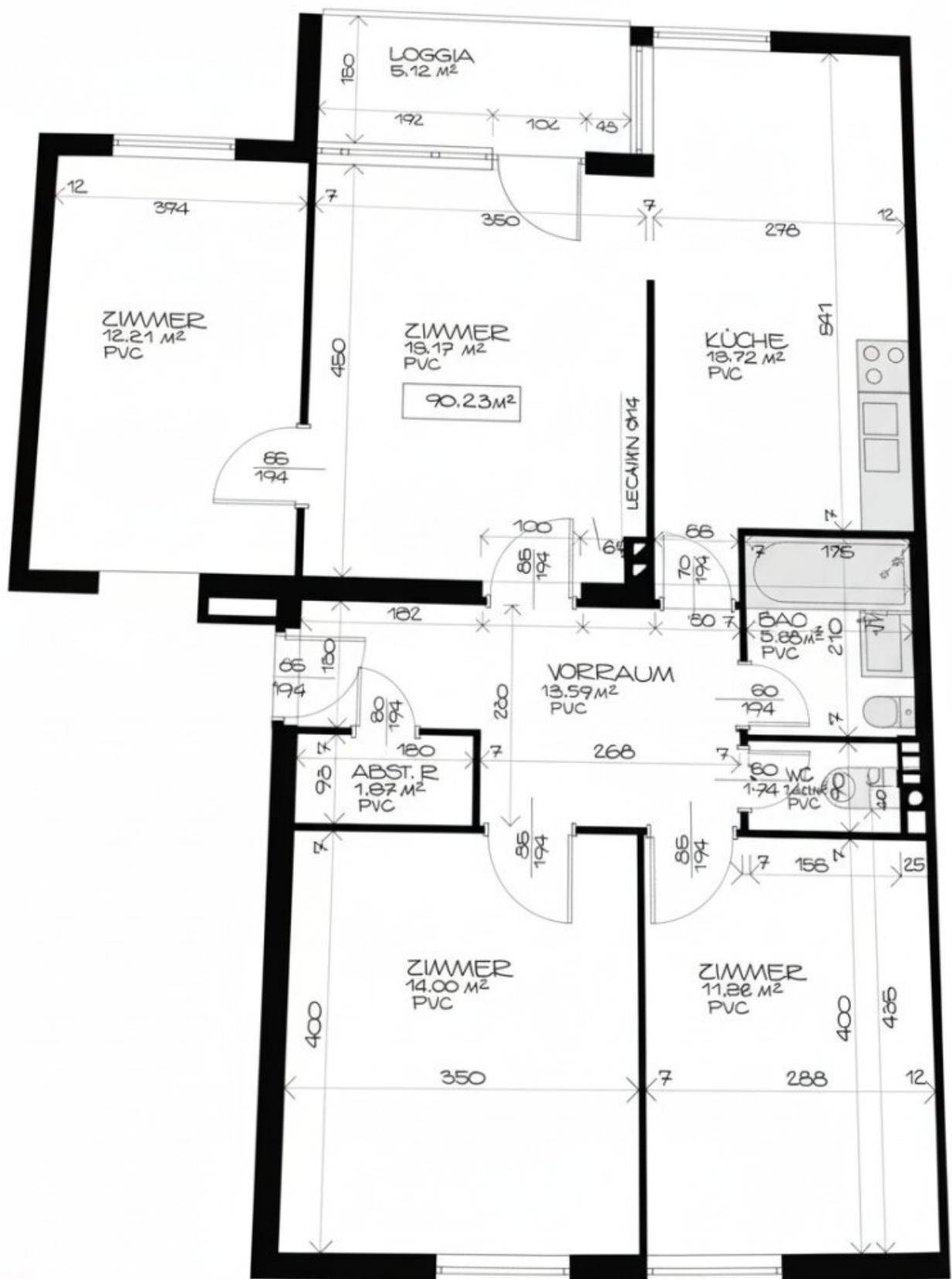
**Silvia Bayr**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Trautmannsdorf an der Leitha, einem charmanten Ort in Niederösterreich. Diese gepflegte Wohnung im 2. Stock bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 90,23 m<sup>2</sup>, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Für nur 1.090,00 € Miete pro Monat dürfen Sie sich auf ein helles und freundliches Zuhause freuen, das mit insgesamt 4 Zimmern aufwartet. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, jeden Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten – ob als gemütliches Wohnzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder einladendes Gästezimmer.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig mit Familie oder Freunden in geselliger Runde zusammenkommen. Der Kunststoffboden sorgt für eine pflegeleichte und moderne Atmosphäre, die sich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept einfügt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen wunderbaren Ausblick bietet und der Gemeinschaftsgarten zum genießen.

Die Wohnung ist zudem mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, der das Parken in der Umgebung erleichtert. Ob für Singles, Paare oder als WG – diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die ein modernes und praktisches Zuhause suchen.

Der praktische Arzt mit Hausapotheke ist 3 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeit in Götzendorf oder Bruck /Leitha, ein Golfplatz für sportliche Aktivität ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu werden. Diese Wohnung in Trautmannsdorf an der Leitha könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihre neue Wohnung wartet auf Sie!

## DATEN & FAKTEN IM ÜBERBLICK

- ca. 90m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche
- großzügige Wohnküche inkl. aller Geräte

- *4 helle & geräumige Zimmer*
- *5,13m<sup>2</sup> Loggia*
- Gartenmitbenutzung möglich
- *großzügliches Kellerabteil mit ca. 8m<sup>2</sup>*
- *Aussenrollläden*
- *herrliche Ruhelage Nähe Badesee*
- *Schnellbahn im Ort (S80)*
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzt mit Hausapotheke in unmittelbarer Nähe
- Der Golfclub - Frühling im Nachbarort
- Kusion 3 Monatsmieten

**Silvia Bayr - 0664 180 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <4.500m  
Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <4.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap