

2 Zimmerwohnung - Parkplatz - Balkon - UNBEFRISTET



Objektnummer: 1858/10201

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2521 Trumau
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 12,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	674,25 €
Kaltmiete (netto)	524,70 €
Kaltmiete	612,95 €
Betriebskosten:	88,25 €
USt.:	61,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

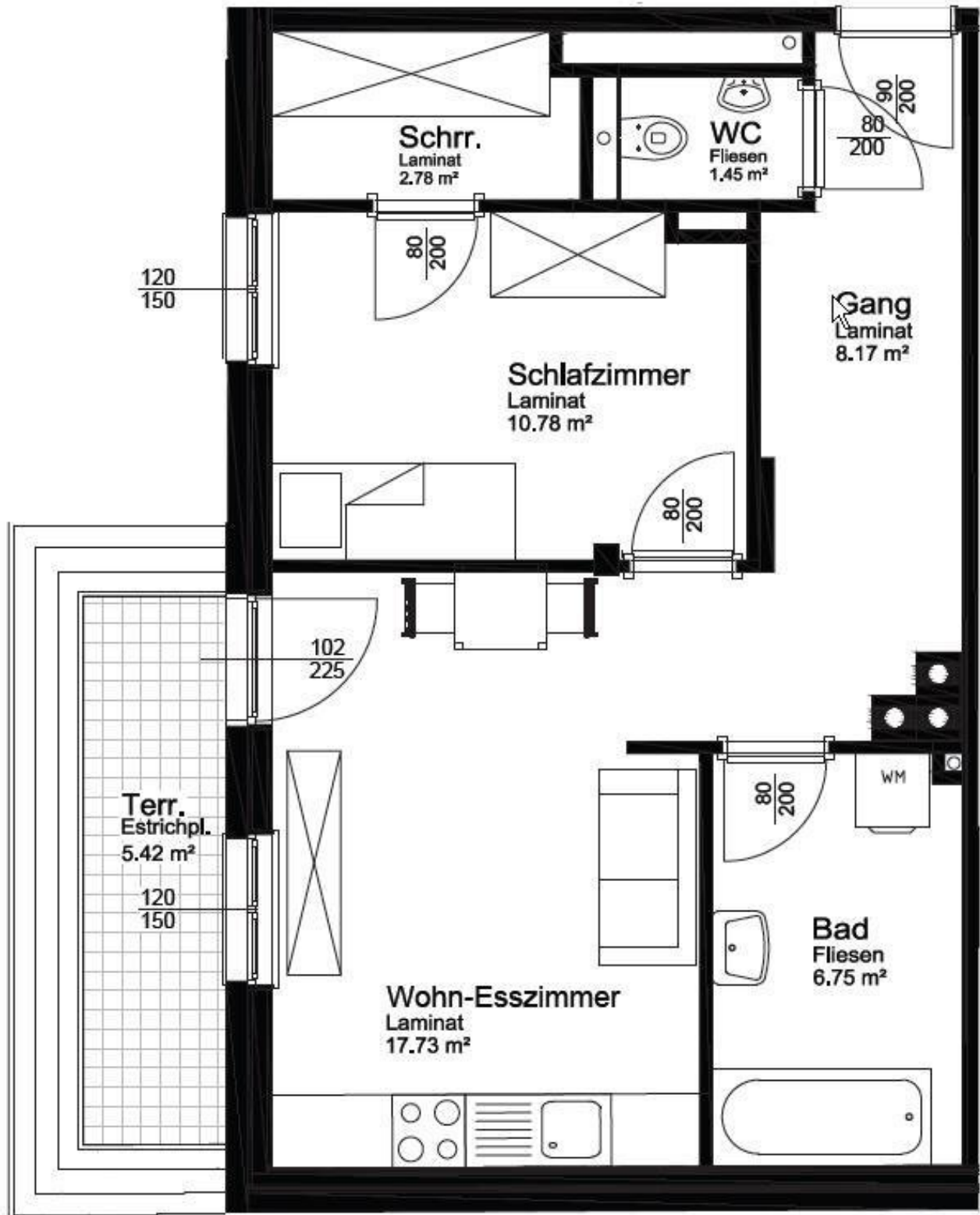


Michael Vajk

Ne
Be
11.
H -
Ge
Ve



TOP 16



Objektbeschreibung

Moderne 2 Zimmerwohnung mit Balkon - Parkplatz - grosses Kellerabteil - UNBEFRISTET !

In zentrumsnaher Lage von Trumau kommt diese schöne 2- Zimmerwohnung, im 2. Stock ohne Lift, UNBEFRISTET ab 01.02.2026 zur Vermietung. Beim Bau wurde auf äußerste Energieeffizienz geachtet, wodurch die Lebensqualität gesteigert wird und natürlich auch die Heizkosten auf ein Minimum reduziert wurden. Ökologische und nachhaltige Bauweise hatte hier ebenfalls einen sehr hohen Stellenwert, so wurde z.B. auf den Einsatz von Styropor nahezu zur Gänze verzichtet, sowohl im Fassadenbereich als auch im Estrich. Stattdessen kam ein Holzziegel mit Betonanker zum Einsatz der die Wärmedämmung in Passivhausqualität sicherstellt und verputzt wurde das Haus mit einem Kalkputz mit einer Hightech Solarfarbe. Auch im Bodenaufbau kamen nur umweltfreundliche Materialien zum Einsatz wie z.B. eine Hanf/Lehmschüttung anstatt XPS-Platten. In diesen Wohnungen kann man sich wirklich wohlfühlen. Geheizt wird mit einer Luft- Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung die neben geringen Heizkosten auch die Luft filtert und so z.B. Allergikern das Leben deutlich erleichtert und durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird.

Da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist, gibt es keine Fotos von innen. Gerne können wir aber ab sofort schon einen Besichtigungstermin vereinbaren und auch besichtigen.

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum und Gang ca. 8,17m²
- WC ca. 1,45m²
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WM Anschluß ca. 6,75m²
- Schlafzimmer ca. 10,78m²
- Schrankraum ca. 2,78m²
- Wohn- Esszimmer ca. 17,73m²
- Balkon ca. 5,42m²
- Kellerabteil ca. 10m² + Parkplatz im abgesperrten und videoüberwachten Innenbereich

In allen Zimmern ist selbstverständlich auch ein SAT-Anschluß vorhanden. Weiters besticht die Wohnung durch Fenster mit 3-Scheiben Verglasung, ein elektrisches Schließsystem, die Außenanlagen/Grundstück werden Videoüberwacht und vieles mehr. Im Mietpreis ist auch ein PKW-Abstellplatz im abgesperrten Innenbereich inkludiert. Ebenfalls gehört ein sauberes,

großes Kellerabteil zur Wohnung.

Die Wohnung wird leer mit Ausnahme der Badezimmereinrichtung vermietet (auch ohne Küche!!)

Die Miete beträgt netto 524,70 + BK netto 88,25 = 612,95 + Ust 61,29 = **Gesamtmiete 674,24**

Zusätzlich zur Miete wird noch ein Warmwasser- und Heizkostenkonto in Höhe von 60,-- inkl. Ust verrechnet.

Trumau bietet neben einer sehr guten Infrastruktur (div. Geschäfte, Lokale, Ärzte, Banken, Cafe, Kindergarten, Volksschule usw.) und der Nähe zu Traiskirchen mit dem Fachmarktzentrum und vielem mehr eine sehr gute Lebensqualität. Hier ist das Leben wirklich lebenswert und sie werden sich wohlfühlen.

Energieausweis: HWB A, 12 kWh/m²a

Sollten Sie noch Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, freue ich mich auf ihre Nachricht!

Kontakt:

Michael VAJK

Telefon: +43 676 / 728 20 20

Email: vajk@netmakler.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap