

**Erstbezug! Moderne 2-Zimmer Mietwohnung Nähe  
Bahnhof Tullnerfeld**



Terrasse

**Objektnummer: 95300**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Atzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.290,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

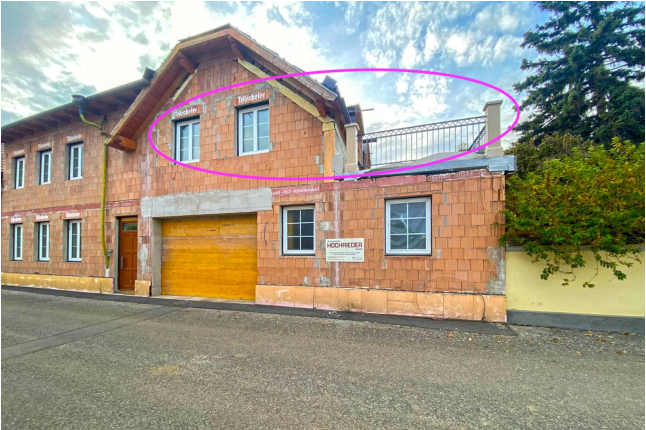
aconto BK: Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch

### Provisionsangabe:

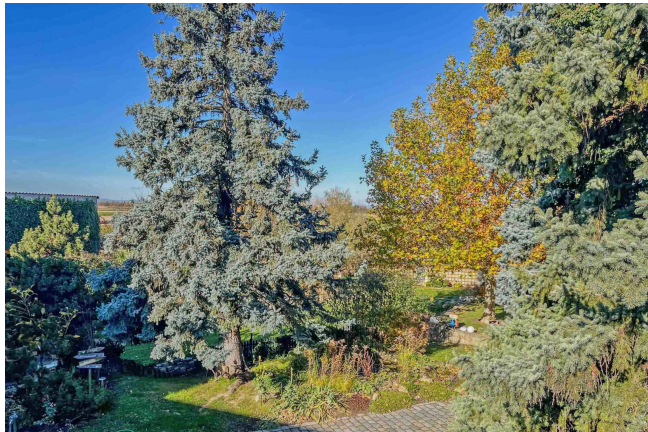
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

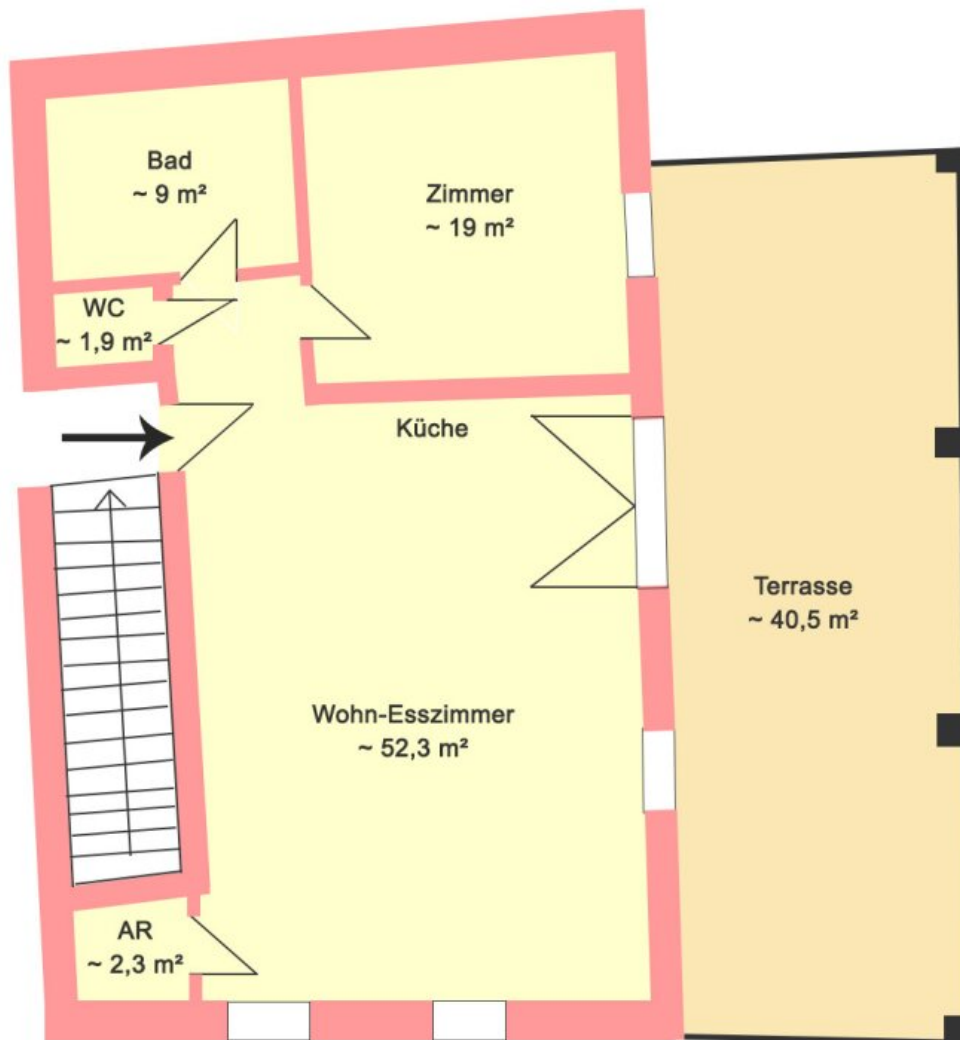












## Objektbeschreibung

In Atzelsdorf, einer von acht Katastralgemeinden Michelhausens, wenige Kilometer von Tulln entfernt, befindet sich die neu errichtete 2-Zimmerwohnung in einem familiären Wohnhaus. Eingebettet zwischen weitläufigen Wiesen und Feldern, am Südrand des Tullnerfelds mit Rad-, Wanderwegen sowie uralten Heurigen und Gasthöfen in unmittelbarer Umgebung.

2025 wurde das Massivhaus fertiggestellt und verleiht mit einer Wandstärke von 50 cm mit Kalkputz sowie einer 20 cm Isolierung, das "Feeling" eines Altbaus. Die Technik befindet sich am letzten Stand, eine moderne Hackschnitzelheizung hilft beim Energiesparen, ein separater Wärmezähler und eine Bus-Steuerung sind installiert. Besonders attraktiv sind die Rundbogenfenster, die für ein angenehmes, helles, freundliches Raumklima sorgen. Die einbruchhemmende Kunex-Eingangstüre sorgt für größtmögliche Sicherheit.

Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen vom Vorraum kommend ein separates WC, ein Bad mit Walk-In-Dusche, ein ostseitiges Zimmer und das über 52 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer mit offener Küche zur Verfügung. Die Wohnküche sowie Bad und WC sind mit Feinsteinzeug verflies, im Schlafzimmer ist Stabparkett verlegt. In der Tischlerküche mit hochwertiger Steinplatte sind Beko-Markengeräte (Induktionsherd, Dunstabzug, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist sicher die über 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Traumblick in den weitläufigen Garten.

Mit dem Auto erreicht man den Bahnhof Tullnerfeld in nur ca. 5 Autominuten, von dort gibt es regelmäßige Verbindungen mit ÖBB-Zügen und der Westbahn Richtung Wien, St. Pölten und weiter nach Salzburg sowie direkt zum Flughafen nach Schwechat. In die Bundes- und auch Landeshauptstadt benötigt man mit der Bahn in kurzen Intervallen nur je ca. 15 Minuten. Kindergarten und Volksschule liegen im knapp 2 km entfernten Michelhausen, so wie auch Supermarkt und Bank. Das Gesundheitszentrum Tullnerfeld liegt in Pixendorf, nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben. Der Gesamtmietpreis inklusive MwSt. und Betriebskostenaconto beträgt € 1.290,-- pro Monat.

Stromkosten, Warmwasser, Heizungskonto sowie etwaige Telefon- und Internetkosten sind direkt mit dem Anbieter abzurechnen. Eine Deckenkühlung ist möglich, die Verrechnung erfolgt nach Verbrauch. Die Wasserabrechnung läuft über die EVN, hierfür ist eine Anmeldung nötig.

Ein Garagenparkplatz kann optional um € 70,--/Monat dazugemietet werden.

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap