

**große Genossenschafts- Wohnung, inkl. kleinem Garten,  
Terrasse und PKW-Platz / mit Kaufoption ( 2027) /  
Provisionsfrei..**



Wohn- Essbereich mit offener Küche

**Objektnummer: 1754/80**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Hautzendorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Gesamtmiete</b>	981,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	981,00 €
<b>Kaltmiete</b>	981,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Dunja Rössler

AK Sonnen Immobilien Gm  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien

T +43 676 85 25 65 100  
H +43 676 85 25 65 100

Gerne stehe ich Ihnen für v  
Verfügung.



gungstermin zur









## Objektbeschreibung

große Genossenschafts- Wohnung mit Kaufoption ( 2027) Provisionsfrei...

Aufteilung der Räume: Eingangsbereich/Vorzimmer, Abstellraum, zwei Schlafzimmer – jeweils mit Zugang zum Garten –, eine offene Küche mit Wohn- und Essbereich sowie einem gemütlichen Zusatzofen und direktem Zugang zur privaten Terrasse, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und eine separate Toilette.

Monats- Miete inkl. Betriebskosten Garten und PKW-Platz ca. € 981,-

Genossenschaftsanteil ist ca. € 28.300,-

Ablöse für Investitionen und Einbauten: € 30.000,-

Heiz- Strom und Wasserkosten nach Verbrauch.

Ein Ankauf ist ab 2027 möglich...

Lage & Anbindung:

Die Schnellbahnstation Stadion ist in nur etwa 3 Gehminuten erreichbar, der Nahversorger Nah & Frisch befindet sich nur eine Minute entfernt. In rund 8 Minuten gelangen Sie zur Autobahn Auffahrt (A5) Richtung Wien, in ca. 10 Minuten nach Wolkersdorf, in etwa 15 Minuten ins Einkaufszentrum G3 und in ca. 25 Minuten zum Gewerbepark Stadlau.

Habe ich ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Dunja Rössler +43 (0) 676/85 25 65-100 oder unter [d.roessler@sonnenimmo.at](mailto:d.roessler@sonnenimmo.at) , gerne auch per WhatsApp.

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 <1.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap