

**Provisionsfreie helle 3 Zimmerwohnung mit Kaufoption,  
inkl. kleinem Garten, Terrasse und PKW-Platz;**



Terrasse begehbar vom Wohnbereich

**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 Hauzendorf
<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>	A 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









## Objektbeschreibung

Provisionsfreie, gemütliche und gut aufgeteilte Genossenschafts- Wohnung mit Kaufoption.

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: € 35.000,-

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 Gewerbegebiet 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 , gerne auch per WhatsApp.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmablers – 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