

## **2 Zimmer Wohnung inkl. Balkon und Einbauküche**



**Objektnummer: 5270/46**

**Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Rust im Tullnerfeld
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	780,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	545,34 €
<b>Kaltmiete</b>	709,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,75 €
<b>USt.:</b>	70,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

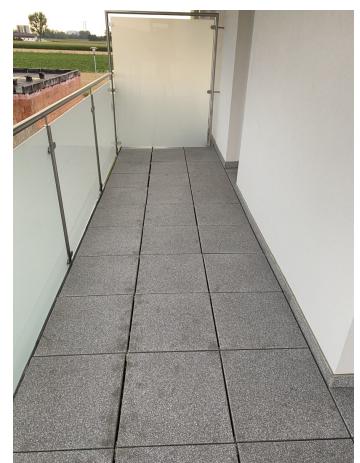
### Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

T 02275 21400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

2 Zimmer Wohnung mit Balkon Nähe Bahnhof Tullnerfeld inkl. Einbauküche und Stellplatz: ca. 61m<sup>2</sup>

Highlights:

- perfekte Raumauflteilung
- Balkon
- Infrarotheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenjalousien zur Beschattung
- SAT Anlage
- Ziegel-Massiv Bauweise inkl. Vollwärmeschutz
- KFZ Abstellplatz

Raumauflteilung:

- Vorzimmer
- Wohnbereich inkl. moderner EWE-Komplettküche inkl. Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank

- 1 Schlafzimmer
- WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung und im Freien

Kosten:

monatliche Vorschreibung: € 780,00 inkl. Küche und Stellplatz

Kaution: € 2.430,00

einmalige Abwicklungskosten: € 288,00

Befristung: 5 Jahre

Ein weiterer Stellplatz kann ebenfalls angemietet werden.

Energieausweis:

HWB= 37,3 kWh/m<sup>2</sup>a = B

fGEE= 0,82 = A

Fotos wurden von einer ähnlichen Wohnung in der Liegenschaft hochgeladen.

---

---

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

02275 21400

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt). Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaeklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaeklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap