

**Helle, 3-Zimmer MIETWOHNUNG in Ollersbach, mit Blick
ins Grüne**



Titelbild

Objektnummer: 1858/10218

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3061 Ollersbach
Baujahr:	1929
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,50 m ²
Gesamtfläche:	78,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Gesamtmiete	860,00 €
Kaltmiete (netto)	554,00 €
Kaltmiete	770,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	56,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

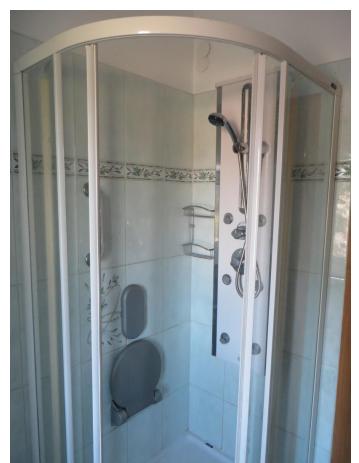


Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus Development GmbH

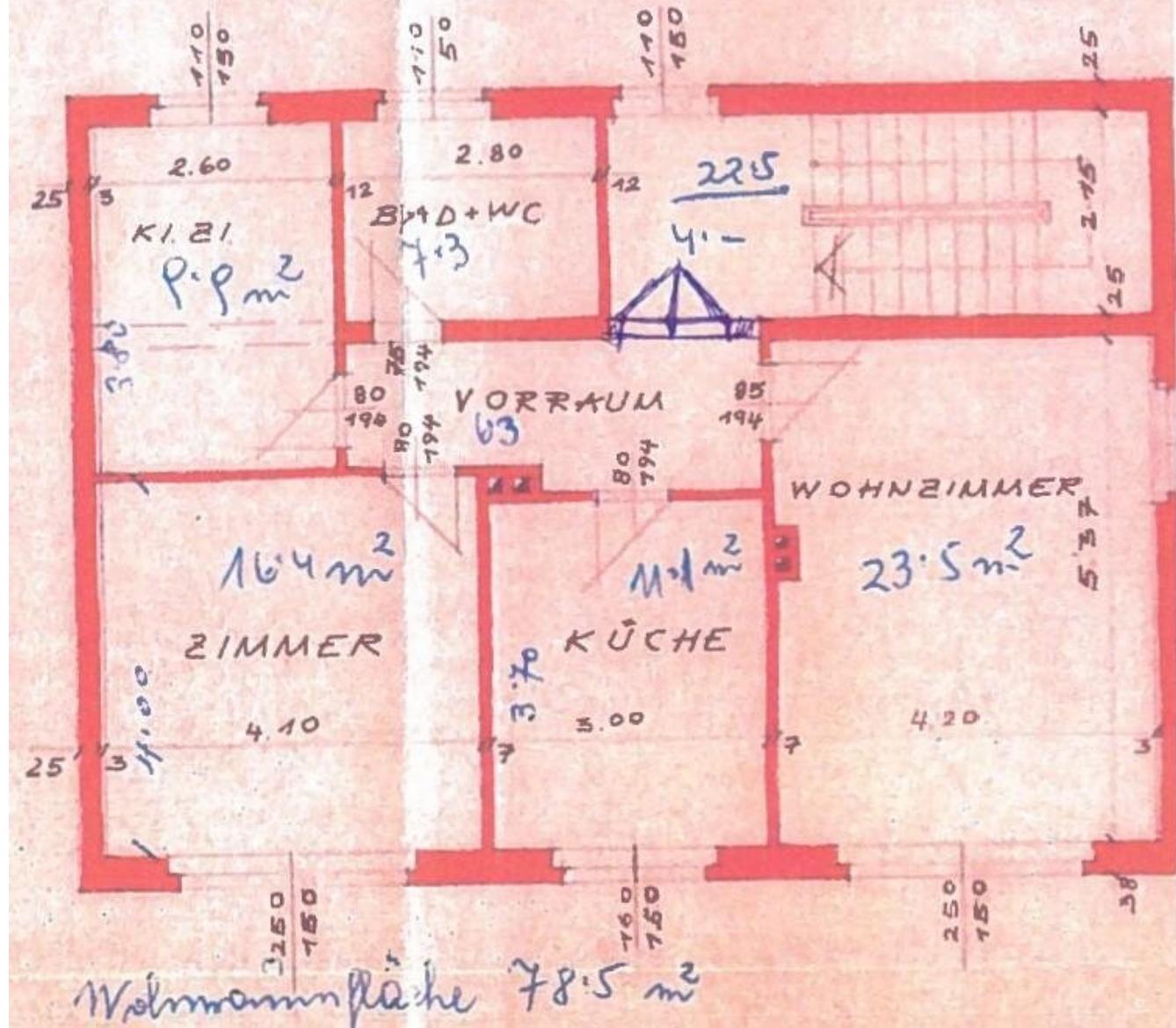








OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese Mietwohnung befindet sich am Ortsrand von 3061 Ollersbach, im Obergeschoss eines gepflegten Einfamilienhauses. Die Wohnung verfügt mit ca. 79m² über ein Wohnzimmer, ein geräumiges Vorzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die Einbauküche ist mit allen Elektro- Einbaugeräten versehen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbeckenschrank und einem WC ausgestattet. Diese Wohnung wird mit einer Hauszentralheizung und mit Radiatoren beheizt. Das Gebäude wurde 1929 errichtet und 2013 generalsaniert, alle Kunststofffenster sind in Zweifachverglasung ausgeführt. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, Bad- WC und der Vorraum sind verfliesst, in der Küche befindet sich ein Kunststoffbelag.

Den Bahnhof Ollersbach erreichen Sie in 12 Gehminuten oder 2 Autominuten. Das 6 km entfernte Zentrum von Neulengbach bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken, Ärzte, Restaurants u.v.m. Zu erreichen mit dem Auto in 8 Minuten oder mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (REX) in 23 Minuten. Sehenswert und nur 4 Autominuten entfernt befindet sich Schloss Baumgarten, das auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in St. Christophen und ist ebenfalls nur 4 Autominuten entfernt.

Flächen- und Raumaufteilung der Mietwohnung:

- Wohnnutzfläche, ca. 78,5 m²
- 3- Zimmerwohnung, teilmöbliert
- 1 Stauraum am Stiegenpodest, ca. 4,0 m²
- 1 Vorzimmer, ca. 6,3 m²
- 1 Küche, ca. 11,1 m²
- 1 Badezimmer inklusive WC, ca. 7,3 m²
- 1 Wohnzimmer, ca. 23,5 m²
- 1 Schlafzimmer, ca. 16,4 m²

- 1 Kinderzimmer, ca. 9,9 m²

Garten: Teile des Gartens können nach Abstimmung mit der Vermieterin mitbenutzt werden.

Monatliche Kosten:

- Mietzins: 554,00 € brutto

- Betriebskosten: 160,00 € brutto

- Wasser: 6,00 € brutto

- Heizung: 90,00 € brutto

- Strom: 50,00 € brutto

Summe der monatlichen Kosten: 860,00 € brutto

Für die Heiz-, Strom-, Wasser-, Kanal- und Müllkostenkosten erfolgt jährlich eine Gesamtkostenabrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch.

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

- HWB: 196 kWh/m²a / Klasse E

- fGEE: 2,63 / Klasse E

Mietkonditionen:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten, in bar

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet. Nach Ablauf der 5 Jahre ist eine Verlängerungsoption einvernehmlich möglich.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1511/10110** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und dem Grundriss zur Verfügung!

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** erreichen oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

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 <1.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap