

**Moderne, helle 3-Zimmer-Maisonette mit einladender  
Terrasse/Loggia in Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 196**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

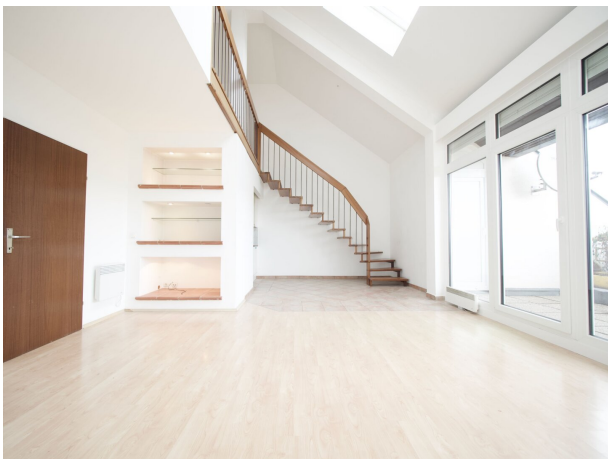
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	1.207,36 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.097,60 €
Betriebskosten:	197,60 €
USt.:	109,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**



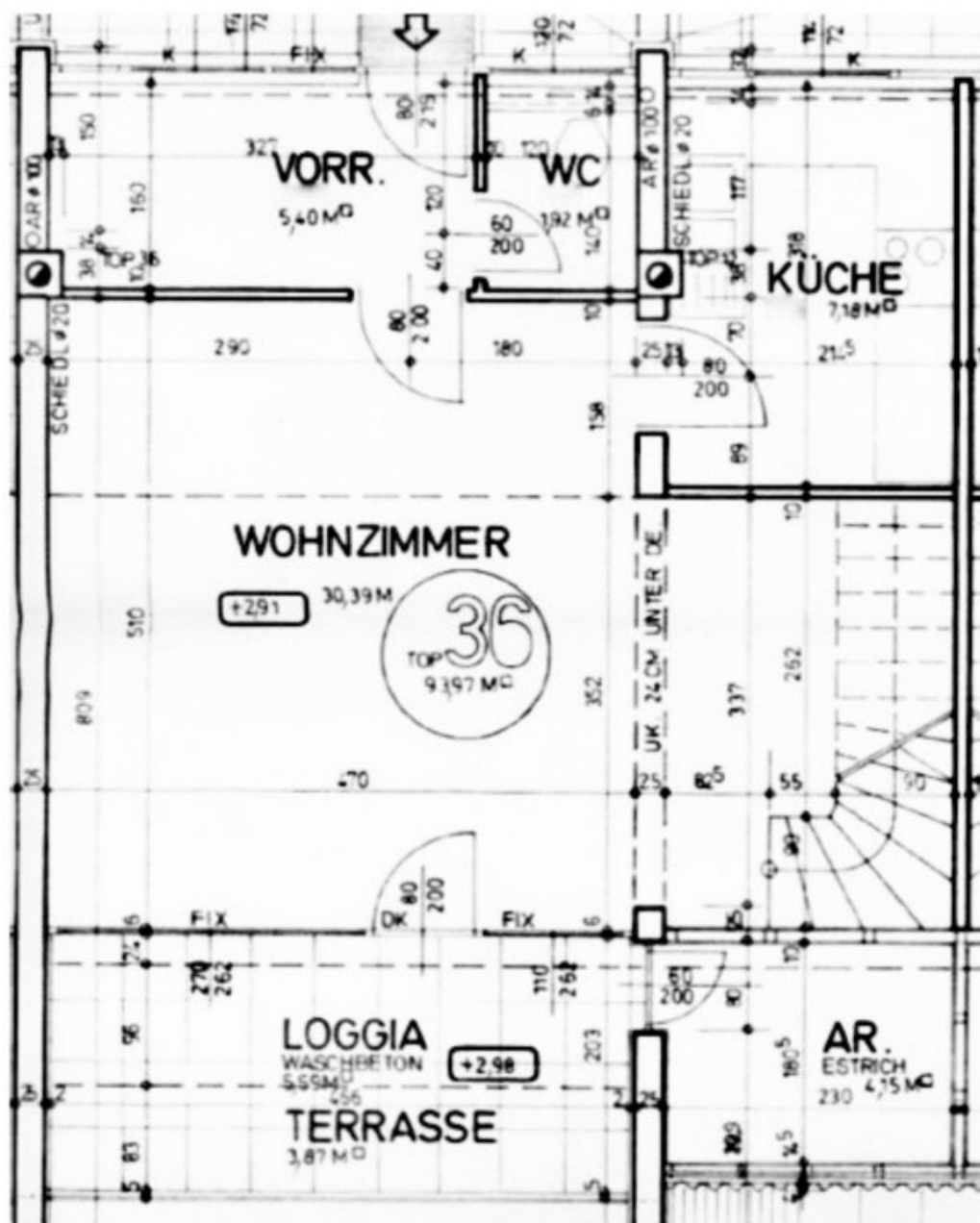
















## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine moderne und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit ostseitig ausgerichteter Terrasse in ruhiger Ortsrandlage in Deutsch-Wagram.

Diese modern ausgestattete Wohnung besticht durch ihre ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage sowie der freundlichen Raumaufteilung auf zwei Ebenen und einer einladenden ca. 9,50 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Im Untergeschoss gelangt man vom Flur direkt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit der angrenzenden und komplett ausgestatteten Einbauküche. Im Blickpunkt des Wohnbereiches steht ein hochwertig hergestellter und ansprechender Kachelofen mit ausreichend Sitzmöglichkeiten. Die ansprechende Raumhöhe von ca. 5,4 m sowie die große Glasfront mit Zugang zur Terrasse verleihen diesem Wohnraum eine besondere Atmosphäre.

Eine freischwebende Holztreppe führt über die Galerie ins Obergeschoss, bestehend aus Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einem weiteren kleineren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein geräumiger Abstellraum ist über die Terrasse zu erreichen.

## Fakten & Daten

- Ruhelage
- ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 9,5 m<sup>2</sup> große Ost-Terrasse/Loggia
- geräumiger Wohnbereich mit direktem Ausgang zur Terrasse
- hochwertiger Kachelofen
- Schlafzimmer

- Kinder-/Schlaf-/Arbeitszimmer
- Galerie und offener Luftraum mit ca. 5,4 m Raumhöhe
- Abstellraum
- separate Gästetoilette mit Handwaschbecken

## **Ausstattung**

- Einbauküche mit Backrohr, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombi sowie Dunstabzug
- Laminat- und Fliesenböden
- Wannenbad mit Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss
- Elektroheizung & Kachelofen
- Dachfenster elektrisch mit Rollläden

## **Verkehrsanbindung**

Anbindung an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2 und in weiterer Folge Süd-Ost-Tangente A23 über die B8 (S2 in ca. 4,3 km Entfernung)

Zug- und Schnellbahnverbindungen am Bahnhof Deutsch-Wagram (in ca. 700 m Entfernung)

## **Infrastruktur**

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegendnähe.

## Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap