

**ZU MIETEN: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse  
und Stadtblick in Nettingsdorf**



**Objektnummer: 5950/4421**

**Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Nettingsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	991,69 €
Kaltmiete (netto)	734,58 €
Kaltmiete	901,53 €
Betriebskosten:	166,95 €
USt.:	90,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



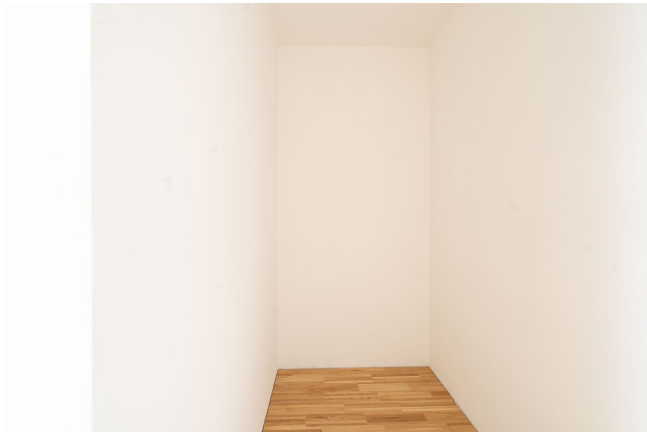
**Dominik Rogl**

Thomas Girking Immobilien GmbH















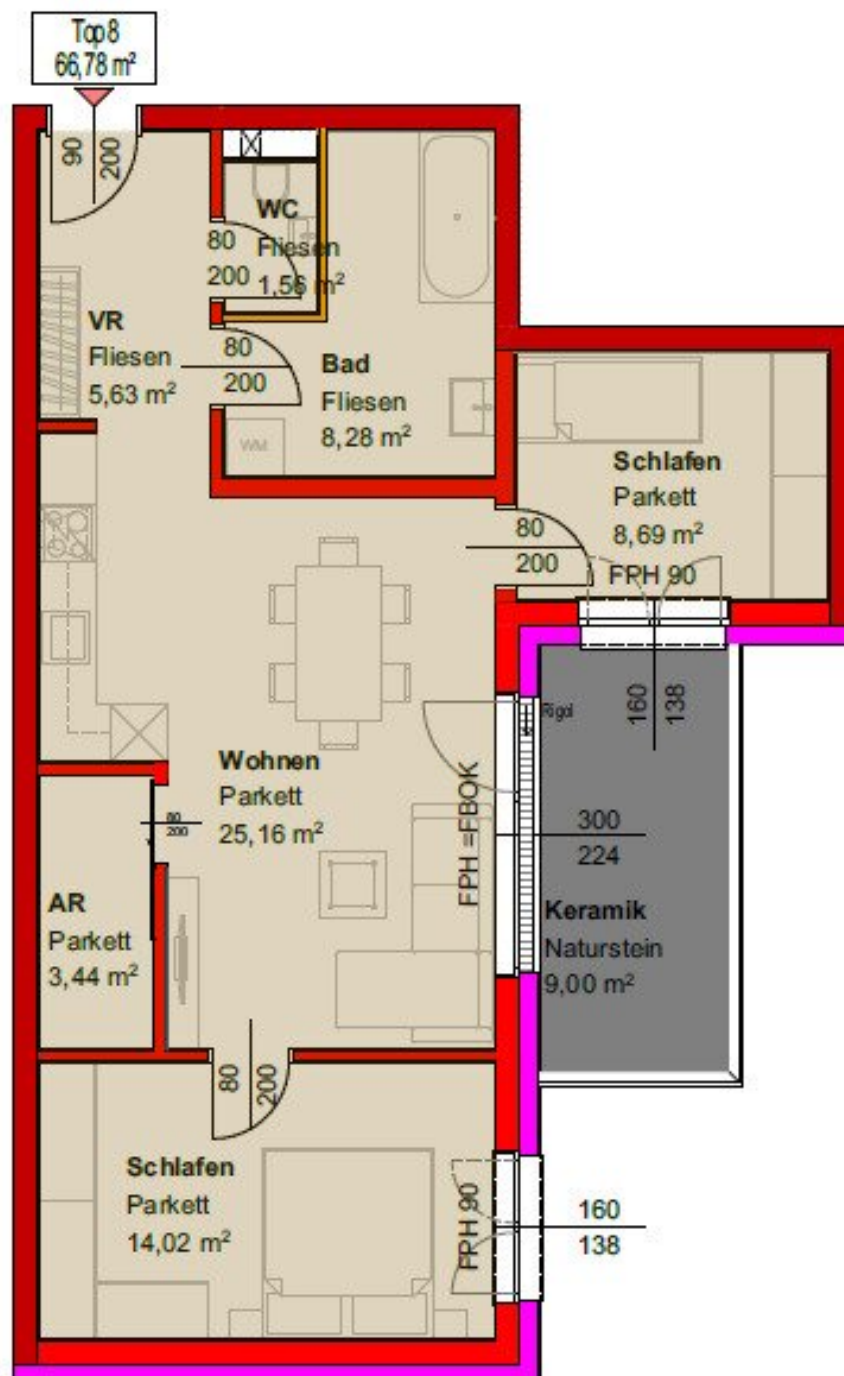








# TOP 8



## Objektbeschreibung

### **ZU MIETEN: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Nettingsdorf**

Zur Vermietung steht eine traumhafte ca. 66m<sup>2</sup> große Wohnung (2. Stock mit Lift) in einem exklusiven Neubauprojekt in Nettingsdorf/Ansfelden. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige, uneinsichtige Lage mit unverbaubarem Blick auf eine Parkanlage sowie durch ihre wunderschöne Terrasse. Geheizt wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – ein Lift verbindet alle anderen Etagen im Haus. Zur Standardausstattung zählen unter anderem elektrische Raffstores mit Funkhandsender, ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet sowie TV-Anbindung über Liwest. Helle, lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Stellplätze (Carport und Freiparkplätze) können bei Bedarf angemietet werden. Ein Außenstellplatz kann für 50 € inkl. USt. angemietet werden, ein Stellplatz in der Tiefgarage steht für 95 € inkl. USt. zur Verfügung.

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Abstellraum - Wohnküche - Badezimmer - getrenntes WC – Schlafzimmer - Kinderzimmer – Terrasse

### **Lage**

Das Projekt befindet sich in einer grünen, ruhigen Umgebung in Nettingsdorf/Ansfelden mit idealer Infrastruktur für Familien und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Haid Center), Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Motorikpark oder das Erlebnisbad Haid sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Nettingsdorf, Busverbindungen sowie die Autobahnknoten A1 & A7 befinden sich in der Nähe. Der künftige Ausbau der Straßenbahn sorgt für zusätzliche Mobilität.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 99 88 40 59 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.



Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap