

**MODERN WOHNEN IM GRÜNEN: GROSSZÜGIGE
3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & STELLPLATZ IN
WIENER NEUDORF ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618672

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,75 m ²
Nutzfläche:	90,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,39
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	861,30 €
Kaltmiete	1.081,82 €
Betriebskosten:	189,13 €
USt.:	108,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Doris Haimel

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

H +43 676 5223384

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

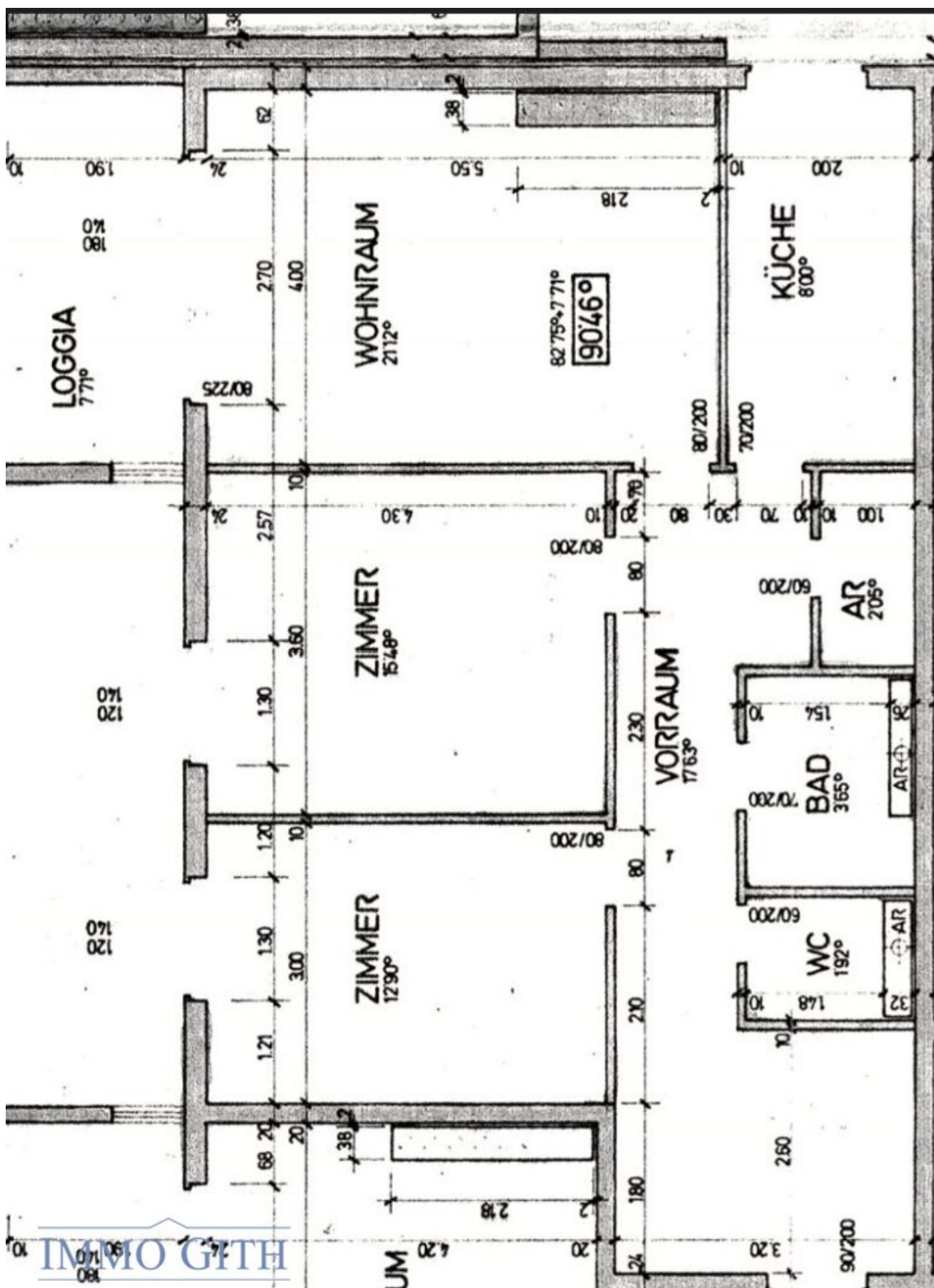












Objektbeschreibung

MODERN WOHNEN IM GRÜNEN: GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & STELLPLATZ IN WIENER NEUDORF ZU MIETEN!

Viel Platz, durchdachter Grundriss und ausgezeichnete Lage nahe Wien.

In einer gepflegten Wohnhausanlage am Reisenbauerring, 2351 Wiener Neudorf, gelangt diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss zur Vermietung. Die Wohnung wurde modernisiert und überzeugt durch helle Räume, eine offene Wohnküche sowie eine angenehme Kombination aus Ruhe, Grünlage und hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 90 m² (inkl. ca. 7,7 m² Loggia) bietet diese Wohnung ein komfortables Raumangebot für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche umfasst ca. 30 m² und bildet das Herzstück der Wohnung. Das voll möblierte Wohnzimmer sowie der direkte Zugang zur Loggia schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Duschbadewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC runden das durchdachte Raumkonzept ab. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil mit ca. 3 m² und Stromanschluss**.

Ausstattung & Wohnkomfort

Modernisierte Wohnung, offene Wohnküche mit Einbauküche, voll möbliertes Wohnzimmer, Fernwärme für Heizung und Warmwasser, Loggia mit ca. 7,7 m², **Kellerabteil (ca. 3 m²) mit Strom**, Außenstellplatz sowie eine gepflegte Wohnhausanlage in ruhiger Umgebung.

Lage

Wiener Neudorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Wien ist ausgezeichnet (Südbahn, B17, öffentliche Verkehrsmittel). Die Shopping City Süd sowie Erholungs- und Grünflächen sind rasch erreichbar.

Direkt neben der Wohnhausanlage befinden sich ein **großer Kinderspielplatz, ein Fußballplatz, ein Basketballplatz sowie eine Hundezone** – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Hundebesitzer. Eine Lage, die urbanen Komfort, Ruhe und Lebensqualität ideal verbindet.

Kosten

Gesamtmiete: **€ 1.190,- pro Monat** (*inkl. BK u. USt.*)

Außenstellplatz: € 58,- pro Monat

Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**

Befristung: Mietvertrag auf **3 Jahre befristet**, mit **Verlängerungsoption**

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Mag. Doris Haimel: [0676/ 522 33 84](tel:06765223384) oder doris.haimel@immo-gith.at

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap