

**ALL INKLUSIVE - Perfekt für Singles, die es unkompliziert mögen**



**Objektnummer: 7939/2300162449**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete</b>	680,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

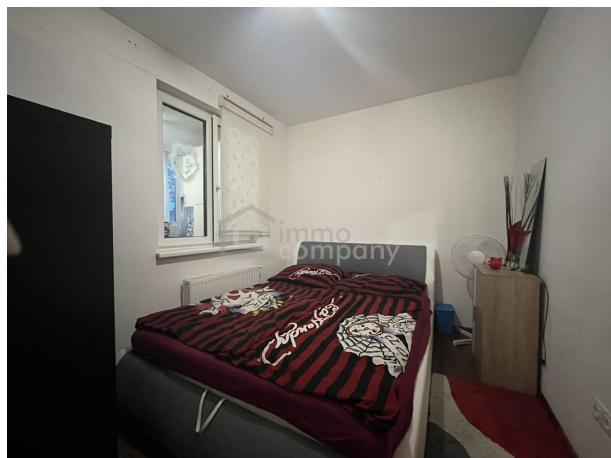


**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Miete, Betriebskosten, Strom, Heizung – alles inklusive!

### Kompakt, praktisch und gemütlich

Diese gut geschnittene Wohnung mit **ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **1. Stock eines Wohnhauses (ohne Lift)** und eignet sich ideal für **Singles**, die ein überschaubares, gemütliches Zuhause suchen

Über das **Vorzimmer** sind alle Räume bequem erreichbar. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und klare Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** als zentraler Lebensraum
- **Küche** mit separatem Platz zum Kochen
- **Kleines Schlafzimmer**, ideal als ruhiger Rückzugsort
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken, **Waschmaschinenanschluss** und **Handtuchheizung**
- **Separates WC**

Die kompakte Größe macht die Wohnung besonders **pflegeleicht und kosteneffizient**. Die Raumauflistung bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten – perfekt für den Alltag einer Einzelperson

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss, ohne Lift**. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Eine Küche ist in der Wohnung vorhanden.

### KOSTENAUFTEILUNG

**Monatsmiete PAUSCHALMIETZINS gesamt: EUR 680,- (Nettomiete, Betriebskosten, Wasser, Strom, Heizung)**

- Kaution 3 Monatsmieten: EUR 2.040,-

- Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre
- Mietvertragsgebühr: ca. € 750,-
- Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE

**Zentrale Lage in Wiener Neustadt:** Die Wohnung befindet sich nahe der Innenstadt mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof sowie die A2 sorgen für optimale Anbindung – ideal für Singles, die urban und flexibel wohnen möchten.

### **Sie haben Interesse?**

Gerne stehen ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap