

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung inkl. Heizkosten in Pfaffstätten**



**Objektnummer: 311023**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzendorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,04 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	765,43 €
Kaltmiete (netto)	548,20 €
Kaltmiete	710,61 €
Betriebskosten:	162,41 €
USt.:	54,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese helle, **ca. 46m<sup>2</sup> große Wohnung** in **Pfaffstätten**.

Die Wohnung liegt im 1. Stock und teilt sich wie folgt auf:

### **2 Zimmerwohnung**

- ein großzügiger Vorraum
- ein separates WC
- ein Wohnraum mit offener Küche
- ein Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

Man betritt Wohnung und steht direkt im großzügigen **Vorzimmer**. Von hier aus gelang man in den zentralen Flur und weiter zu sämtlichen Räumlichkeiten. Der **geräumigen Wohnraum** mit **offener Küche** bietet genügend Platz für einen **Fernsehbereich und eine gemütliche Couch**. Die angrenzende **offene Küche ist vollausgestattet**. Weiters verfügt die Wohnung über ein gemütliches **Schlafzimmer** mit genügend Platz für **Kleiderschränke und Kommoden**, sowie über ein **Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss** und ein **separates WC**.

Ein sehr geräumiges **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung wird leer übergeben; eine Ablöse einzelner Einrichtungsgegenstände kann bei Interesse vereinbart werden.

**Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!**

### **Lage und Infrastruktur:**

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarf, sowie verschieden Fachmärkte, eine Bank, Bushaltestellen, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr.

Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof, Badener Lokalbahn und Busbahnhof

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <2.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.750m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap