

**SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, 120m<sup>2</sup>  
3,5-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WIENER  
NEUSTÄDTER INNENSTADTLAGE ZU MIETEN!**



**IMMO GITH**

**Objektnummer: 338618708**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.126,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.275,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,30 €
<b>USt.:</b>	14,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG  
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04

H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur









IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH









IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

## Objektbeschreibung

### **SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, 120m<sup>2</sup> 3,5-ZIMMER-WOHNUNG IN WIENER NEUSTÄDTER BESTLAGE ZU MIETEN!**

Eine ca. 120 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete und gepflegte Altbauwohnung kommt am Hauptplatz im schönen Wiener Neustadt nahe des Krankenhauses und der Theresianischen Militärakademie zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und bietet **1 großzügiges Vorzimmer, 1 großes Wohnzimmer, 1 geräumiges Schlafzimmer mit Klimaanlage, 1 separate Küche mit Speisekammer, 2 moderne Bäder** (1x mit Badewanne + Dusche, Waschbecken und WC; 1x mit Dusche, Waschbecken und WC), **1 begehbarer Kleiderschrank** und **1 Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss. Im Vorzimmer kann bei Bedarf **1 Zimmer** (Arbeitszimmer/Kinderzimmer) **abgetrennt werden.**

Edler **Parkettboden** und stilvolle **Fliesen** verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz.

Eine servicierte **Gasetagenheizung** sorgt für Warmwasser und Heizung, und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

#### **Beste Lage & ausgezeichnete Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer **besonders gehobenen Wohngegend**, direkt am Hauptplatz von Wiener Neustadt. Alle wichtigen **Nahversorger** sowie diverse Ärzte und Apotheken sind wenige Schritte von der Eingangstür entfernt. Zudem befinden sich zahlreiche Parks in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich diverse Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Der **Bahnhof Wiener Neustadt** ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Der Auffahrt auf die **Autobahn A2** ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

**Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet (Verlängerungsmöglichkeit vorhanden)!**

**Gesamtmiete (inkl. BK + USt.) beträgt € 1.290,-**

*Kaution: 3 Bruttonmonatsmieten*

*Provision: € 0,-!*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap