

**HIER BEGINNT DEIN ZUHAUSE - Mietwohnung zum Wohlfühlen**



**Objektnummer: 7939/2300162484**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7434 Stuben
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	490,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	310,00 €
<b>Kaltmiete</b>	366,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	56,63 €
<b>Heizkosten:</b>	73,00 €
<b>USt.:</b>	51,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere 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

**Hier fühlt sich Alltag einfach gut an! Miete inkl. Heiz- und Warmwasser-Akonto. Stromverbrauch wird nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet (keine Kosten für Zähler oder Netz)**

Diese **ca. 54 m<sup>2</sup> große Mietwohnung** befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses** (kein Lift) und überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung, neue Böden** sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine Abstellnische, sowie ein WC. **Neue Böden, eine Haus-Zentralheizung (Pellets), ein Kellerabteil** und ein **Parkplatz direkt vor dem Haus** runden das Angebot ab. Die Wohnung wird mit Küche übergeben und ist individuell gestaltbar.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 490,89,- inkl. Heiz- und Warmwasser-Akonto**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., excl. HZG/WW): **EUR 310,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 56,63**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 51,26**
- **Heiz- und Warmwasser-Akonto: EUR 73,- (exkl. 20% UST)**
- **Kaution 3 Monatsmieten: EUR 1.472,67**
- **Investitionsablöse: KEINE**
- **Mietvertrags-Befristung: 3 Jahre**

- **Mietvertragsgebühr: KEINE**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE**

Die Liegenschaft in der **Stuben** befindet sich in einer angenehmen Wohnumgebung mit ländlichem Charakter. Die Region bietet viel Ruhe, Natur und Erholung, während die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die nächstgelegenen Orte und Verkehrsanbindungen in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

**Sie möchten gerne besichtigen? Ich freue mich auf Sie!**

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 <3.500m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.500m

Post <8.500m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap