

**Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Garten Wohnung  
inkl. EWE Küche & PKW Stellplatz (Carport) in  
Harmannsdorf**



MAST IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5387/8219**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2111 Harmannsdorf     |
| <b>Baujahr:</b>          | 2018                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 74,60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 132,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 132,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 45,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller:</b>           | 15,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.249,20 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 770,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.020,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 250,00 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 106,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 123,20 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





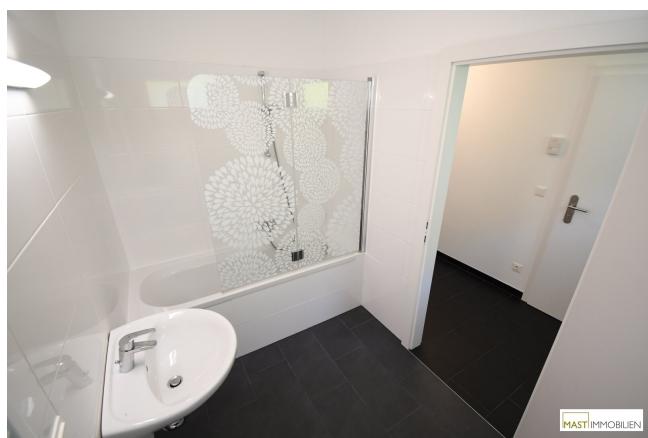
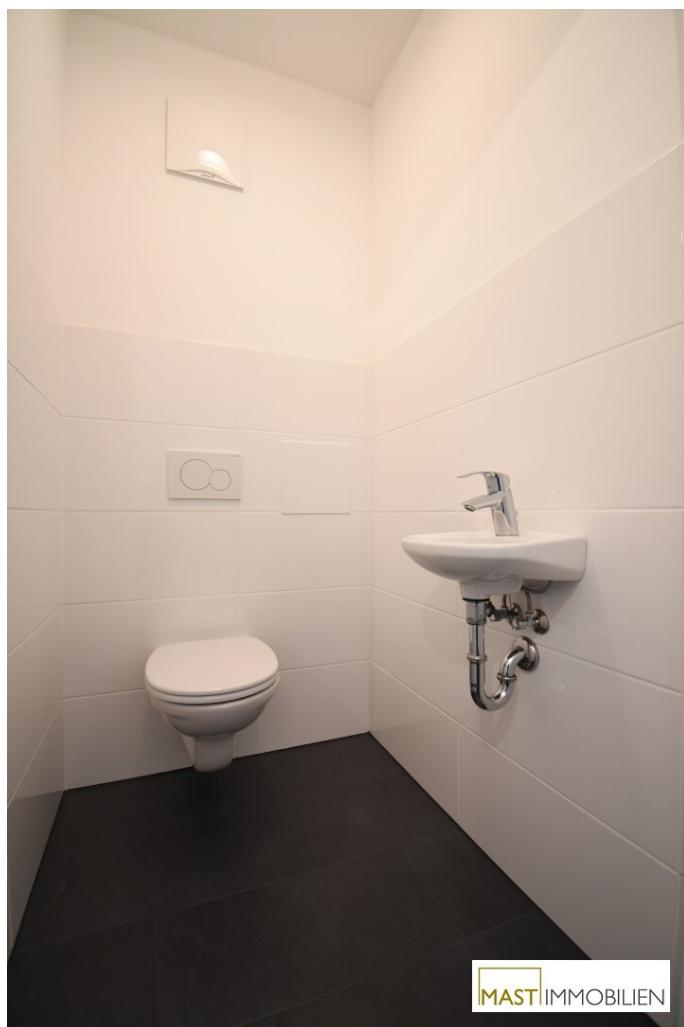
MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN

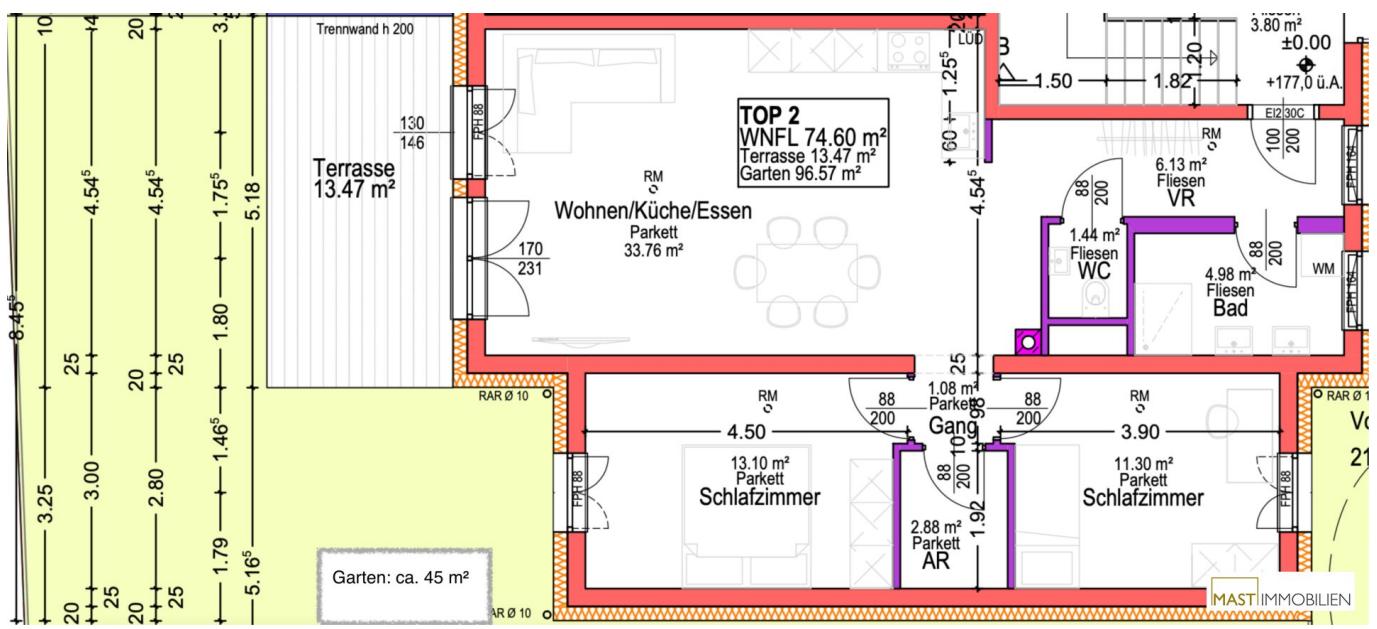


MASTIMMOBILIEN





MAST IMMOBILIEN



# **Objektbeschreibung**

**Beeindruckend aufgeteilte 3 Zimmer Garten - Wohnung inkl. EWE Einbauküche in Harmannsdorf**

*(aktuell noch vermietet, jedoch binnen 1-2 Wochen schnell verfügbar)*

Die erst im Jahr 2017/2018 errichtete Liegenschaft befindet sich in Harmannsdorf - Rückersdorf auf der Laaer Straße 17 und ist technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- \* Hochwertiger Ziegel Massiv Bau inkl. VWS
- \* 3 fach verglaste KS-Fenster inkl. Sonnenschutz
- \* Exklusive Küche der Marke EWE inkl. Geräte
- \* XXL Kellerabteile ca. 15 m<sup>2</sup>
- \* PKW Stellplatz "CARPORT"

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer / Eingangsbereich das Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Das Badezimmer das mit einer Badewanne, WM-Anschluss & Waschbecken ausgestattet ist, verfügt über Fenster. Das separate WC natürlich inkl. Handwaschbecken. Die Wohnküche wurde mit einer hochwertigen Küche der Marke EWE ausgestattet. Beide Schlafräume sind ca. 12 m<sup>2</sup> groß und bieten ausreichend Möglichkeiten. Die Terrasse mit ca. 13 m<sup>2</sup> & der Eigengarten mit ca. 45 m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer aus begehbar und hofseitig ausgerichtet.

## **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnküche mit Gartenzugang
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum

- Badezimmer mit Wanne & WM-Anschluss
- sep. WC
- Kellerabteil
- PKW Abstellplatz unter einem Carport inklusive

#### **Infrastruktur:**

Zahlreiche Nahversorger befinden sich direkt in Korneuburg in ca. 10-15 min Entfernung. Weiters befindet sich eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Die Autobahnauffahrt der S2 ist ca. 5 min entfernt. Das Einkaufszentrum G3 mit zahlreichen Shops erreichen Sie nach knapp 10 Fahrminuten.

Gerne können Sie die Immobilie jederzeit unverbindlich Vorort besichtigen.

#### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

#### **Kosten:**

- Kaution: 3 BMM
- Maklerhonorar: KEINE
- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung der Vermieterseite
- Vertragserrichtung: 288,-- € (einmalig)

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap