

# Harmony



01 Titelbild

**Objektnummer: 3724**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Begonienstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4484 Kronstorf
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,66 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtmieta	1.000,25 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	909,32 €
Betriebskosten:	174,32 €
USt.:	90,93 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- Freiparkplatz € 26,40 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH

”

## Harmony *engl. Harmonie*

Diese Wohnung zeichnet sich durch eine besonders harmonische Atmosphäre und den Blick ins Grüne aus.

“







BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









 A portrait of Alexander Hahn, a real estate agent, sitting on a black stool. He is wearing a white shirt and blue trousers. To his left is a large potted plant. The background is a plain, light-colored wall. In the top left corner, there are two logos: "BELLEVUE Best Property Award 2026" and "IMMOBILIENKONFERENZ WIEN 2026". In the top right corner is the "BOSS IMMOBILIEN" logo with the tagline "Best of Service & Safety - since 2002". Below the portrait, the text reads: "Ihr Ansprechpartner: **Alexander Hahn**", "+43 699 166 33 655", and "ah@bossimmobilien.at". At the bottom, it says "Weitere Immobilien-Angebot auf" followed by social media icons for Twitter, Facebook, and Instagram.



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488







DG  
1. OG  
EG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at



## Top 6 Begonienstraße 2, 4484 Kronstorf

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Kronstorf | Wohnung | Mieten <

Diese Wohnung überzeugt mit einer besonders harmonischen Atmosphäre, die sich vom ersten Moment an spüren lässt. Der Blick ins Grüne sowie die allgemeine Gartenfläche schaffen eine natürliche, ruhige Umgebung – ideal zum Entspannen und Abschalten nach einem langen Tag.

Die weitläufige Diele bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet alle Bereiche auf angenehme Weise. Der offen gestaltete Wohnraum beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke ebenso wie für einen Ess- und Arbeitsbereich. Auf der südwestlich ausgerichteten Loggia genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Sonnenuntergänge – perfekt für entspannte Stunden mit einem Buch oder einem Glas Wein.

Die Küche punktet mit einem direkt angeschlossenen Abstellraum, sodass Vorräte und Haushaltsutensilien stets griffbereit sind. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die Sie flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten können – ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Fitnessraum.

Das Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Wohnangebot ab und wird schnell zu Ihrer persönlichen Wohlfühlzone.

Die Wohnung wird leer übergeben und bietet Ihnen damit die ideale Grundlage, Ihre eigenen Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen umzusetzen. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein allgemeiner Trocken- und Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein Freiparkplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Schon bald verfügbar – ein Zuhause mit Raum, Ruhe und Potenzial für Neues.

## Lage

Die Wohnhausanlage mit Blick ins Grüne befindet sich nur wenige Gehminuten vom Ortskern und doch in absoluter Ruhelage. Erfreuen Sie sich an der Natur vor Ihrer Haustüre und erledigen Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem zu Fuß.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich die Volksschule, eine Bank, die Pfarre sowie nur wenige Gehminuten entfernt eine Bushaltestelle.

Ob Fußball, Golf, Reiten, Wandern oder Radfahren, hier in Kronstorf kommen Sportler und Naturbegeisterte voll auf Ihre Kosten. Nahegelegene Sportvereine und ein großzügiges Netz aus Rad- und Wanderwegen lassen bewegungshungrige Herzen höher schlagen.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Für Ihr Auto können Sie einen Freiparkplatz anmieten.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.725m

Apotheke <325m

Klinik <5.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m



Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <4.750m

Einkaufszentrum <8.400m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <2.100m

Polizei <6.825m

**Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <6.875m

Bahnhof <1.900m

Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap