

## **3-Zimmer Neubauwohnung im Herzen von Wolkersdorf**



**Objektnummer: 7675/56**

**Eine Immobilie von MAFAB Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,16 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	735,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,00 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

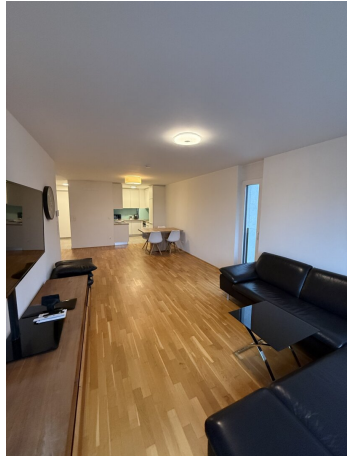
## Ihr Ansprechpartner

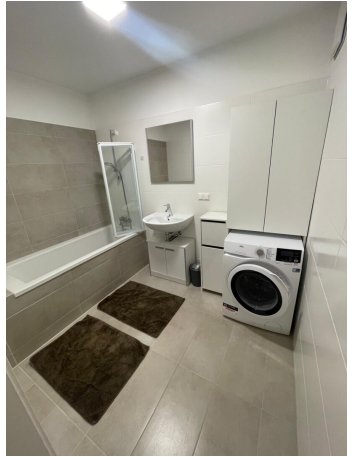
**Marcel Fabian**

MAFAB Management GmbH  
Rudolf-Hausner-Gasse 6  
1220 Wien Wien

T +43 660 608 61 10

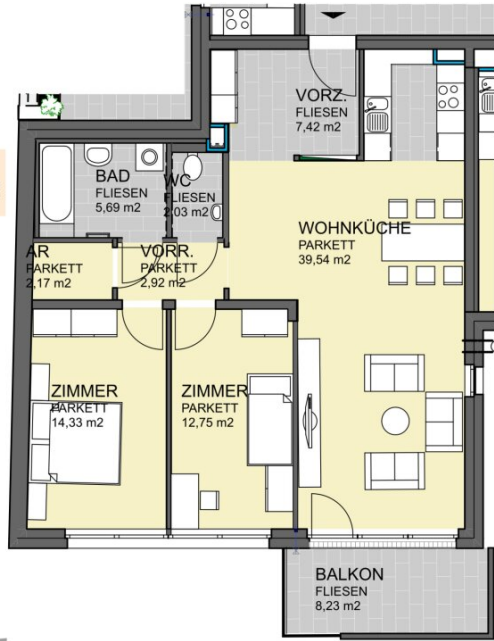
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**TOP 5**  
**WNFL ca.86,85 m<sup>2</sup>**



**MEHRFAMILIEN-  
 WOHNSHAUS**  
 2120 WOLKERSDORF  
 IN GRUBEN

**TOP 05**  
**2.OBERGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE 86,85 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: - m<sup>2</sup>  
 BALKON: 8,23 m<sup>2</sup>



VORBEHALTLICH TECHNISCH UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN.  
 Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und  
 sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und  
 Ausstattungsbearbeitung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen  
 nur der Veranschaulichung. Die Kotten sind nicht für die Bestellung von  
 Einbaumöbel verwendbar - NATURMASSE erforderlich!  
 Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen.

## Objektbeschreibung

Diese Gartenwohnung befindet sich im 1. Liftstock eines 2018 fertiggestellten Neubaus im Herzen Wolkersdorfs. Die hofseitig ausgerichtete, zentral begehbare Immobilie überzeugt mit einem intelligenten Grundriss und modernem Wohnkomfort. Über den geräumigen Vorraum (ca. 7,4 m<sup>2</sup>) gelangt man in das Badezimmer, welches mit Handwaschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, in das separate WC, als auch in die Schlafzimmern mit 12 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>. Der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 39 m<sup>2</sup>) bietet eine offene Einbauküche und führt auf den wunderschöne Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>). Ein Kellerabteil rundet das Komplettbild dieser Wohnung ab. Die Möbel können optional um 100EUR Brutto extra angemietet werden.

Die Gesamtmiete beträgt EUR 1199,99 EUR ,-- (Miete netto EUR 735,90 , - + BK netto EUR 355,00 , - 109,09 + USt. EUR , -). Als Kautions sind drei Bruttomonatsmieten zu hinterlegen. Die Wohnung wird befristet auf fünf Jahre vermietet. Weiters kann ein Stellplatz für brutto EUR 100,00 angemietet werden.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details oder andere verfügbare Wohnungen in diesem Haus.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap