

**Wo Ruhe, Ausblick und Alltag zusammenfinden - Ihr  
Miethaus in Miesenbach**



**Objektnummer: 1643/118**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2761 Miesenbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.480,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	230,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

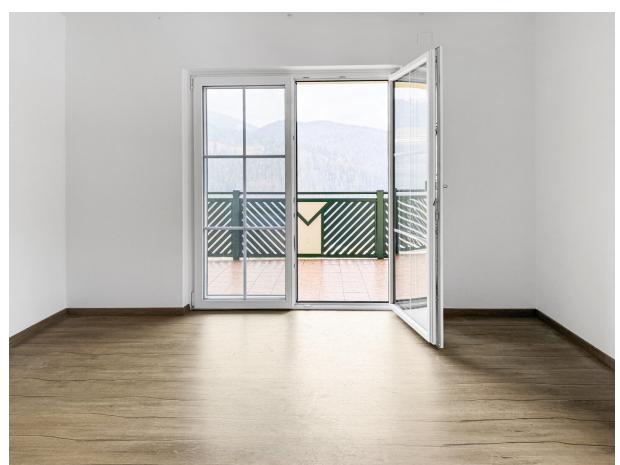
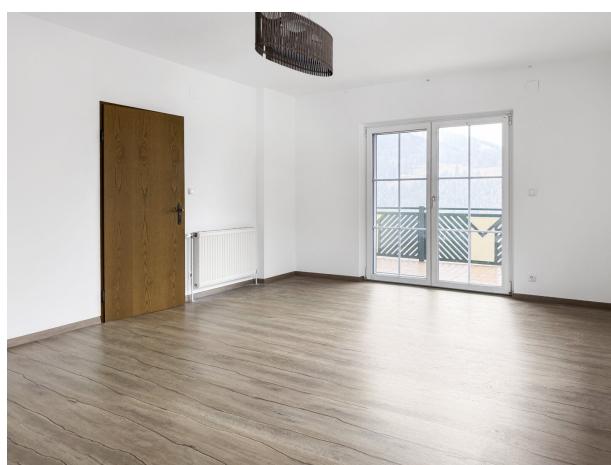
Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

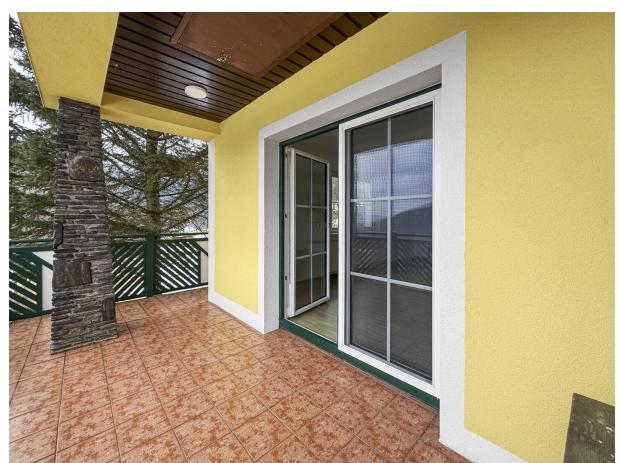
H +436643005626











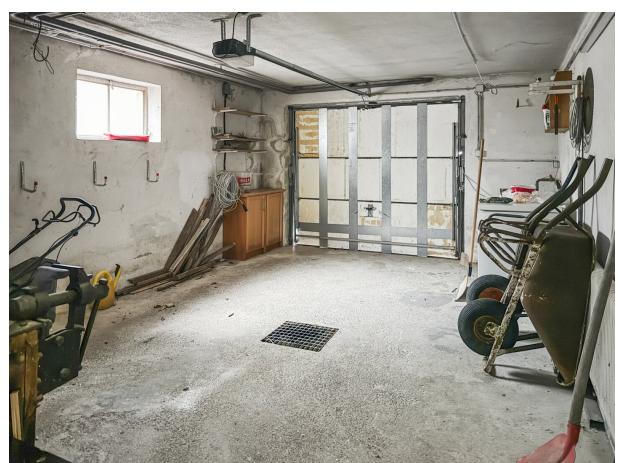


















## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause mit Weitblick in Miesenbach

In erhöhter Lage von Miesenbach im Bezirk Wiener Neustadt-Land liegt dieses Einfamilienhaus, das Raum und Ruhe auf natürliche Weise miteinander verbindet. Die Umgebung ist offen, grün und geprägt von **freier Sicht in die Umgebung** - ein Ort, an dem der Blick weiter wird und der Alltag leiser.

Schon beim Ankommen spürt man die angenehme Klarheit dieses Hauses. Nichts wirkt gedrängt, nichts überladen. Die Wohnfläche von rund **98 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, einen zentralen Wohnbereich und eine vorhandene Küche - übersichtlich, gut organisiert und gleichzeitig offen genug, um sich darin frei zu bewegen.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus tritt man direkt auf den **rund 16,5 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der mehr ist als ein zusätzlicher Außenbereich. Er wird schnell zu einem festen Bestandteil des Wohnens - für den ersten Kaffee am Morgen, für ruhige Abende, für Momente, in denen man einfach hinausblickt und bleibt. Der **weite Ausblick in die Landschaft** begleitet dabei still und selbstverständlich.

Die Schlafzimmer bieten Rückzug und Ruhe. Das **Badezimmer mit stufenloser Dusche** ist klar und angenehm gestaltet, das **WC ist separat** - eine Aufteilung, die sich im Alltag bewährt und dem Wohnen Struktur gibt.

Unter dem Wohnbereich öffnet sich eine zweite Ebene: Der **voll unterkellerte Bereich mit rund 98m<sup>2</sup>** schafft Platz für alles, was Raum braucht. Hier ist Platz für Ordnung, für Hobbys, für Vorräte oder einfach für Dinge, die man gerne bei sich hat, ohne sie ständig zu sehen.

Zusätzlich steht ein **unausgebauter Dachboden** zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über eine **ausziehbare Treppe direkt vom Balkon** - praktisch gelöst und gut erreichbar. Ein Bereich, der sich ruhig im Hintergrund hält und dennoch zusätzlichen Stauraum bietet.

Das **Video** vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck der Immobilie und zeigt die vielfältigen Räume sowie das Potenzial, das in diesem Haus steckt. [Hier klicken und das Video ansehen.](#)

**So zeigt sich das Haus in seiner Substanz - ruhig, solide und angenehm zu bewohnen**

Das Haus wurde **1972 in Ziegelmassivbauweise** errichtet – spürbar in der Ruhe, im Raumklima und im soliden Wohngefühl. Die Fassade wurde **2019 erneuert und mit**

**Vollwärmeschutz versehen**, wodurch das Haus ein klares, zeitloses Erscheinungsbild erhalten hat. Die **2022 eingebauten, doppelt verglasten Kunststofffenster** bringen Licht ins Haus sorgen für ein angenehmes, ausgeglichenes Raumklima.

Beheizt wird das Haus über eine **Öl-Zentralheizung**, alle Anschlüsse sind vorhanden, die Liegenschaft ist **voll erschlossen**. Insgesamt wirkt das Haus ruhig, stimmig und bereit für das tägliche Leben – nichts drängt sich auf, alles ist da.

## **Draußen wird hier schnell mehr als ein Ort - es wird Teil des Alltags**

Das Grundstück mit rund **810 m<sup>2</sup>** fühlt sich offen und gut proportioniert an. Es bietet Grünfläche, Weite und genug Platz, um draußen zu sein, ohne sich um alles kümmern zu müssen. Der Garten ist Teil des Hauses - nicht Kulisse, sondern Lebensraum.

Ein **Schuppen** ergänzt den Außenbereich funktional. Der **liebevoll gestaltete Hühnerstall** fügt sich selbstverständlich ein und unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft auf eine unaufgeregte, sympathische Weise.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie ein **Carport** zur Verfügung. Das Carport kann vom Vermieter gegen eine **Ablöse von € 5.500** übernommen werden.

## **Miesenbach verbindet ländliche Ruhe mit Weite und guter Einbindung im Bezirk Wiener Neustadt-Land**

Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für Natur, Offenheit und **Ausblick**, ohne auf gute Erreichbarkeit zu verzichten. Die **A2-Auffahrt Richtung Wien oder Graz** ist in rund **22 Minuten** erreichbar. Der **Fischapark** liegt etwa **30 Minuten** entfernt, die **Innenstadt von Wiener Neustadt** erreicht man in rund **35 Minuten**. Die **SCS** ist in etwa **45 Minuten** erreichbar - ein beinahe nahtloser Übergang in die **Stadt Wien**.

## **Auch die Konditionen folgen dem ruhigen, geordneten Charakter des Hauses**

Die **monatliche Miete** beträgt **€ 1.150 zzgl. Betriebskosten**

Die laufenden **Betriebskosten** belaufen sich gesamt auf rund **€ 330 pro Monat** Diese setzen sich laut Angaben des Vermieters aus ca. **€ 230 für Heizung (Öl)** sowie ca. **€ 100 für Strom** zusammen.

Weitere verbrauchsabhängige Kosten, wie insbesondere **Wasser/Abwasser**, **Gemeindeabgaben** sowie allfällige weitere laufende **Abgaben**, sind vom Mieter gesondert

zu tragen und werden entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch bzw. den Vorschreibungen verrechnet

Die **Kaution** beträgt **drei Bruttomonatsmieten**.

Das Mietverhältnis wird **auf drei Jahre befristet abgeschlossen**, mit der **Option auf Verlängerung** bei beiderseitigem Einvernehmen.

Die Vermittlung erfolgt **gemäß dem Bestellerprinzip**. Die **Maklerprovision wird vom Vermieter getragen**, für die Mieterin/den Mieter fällt keine Provision an.

Ein **aktueller Energieausweis** wurde bereits in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Kennzahlen werden nach Vorliegen selbstverständlich im Exposé ergänzt.

## **Am Ende bleibt das Gefühl, angekommen zu sein**

Dieses Haus ist ein Ort zum Ankommen.

Ein Zuhause, das Raum gibt - für Alltag, für Ruhe, für das Leben dazwischen.

Man bleibt ein bisschen länger.

Und genau das ist die Idee.

## **MEIN SERVICE FÜR SIE**

Gerne zeige ich Ihnen dieses Zuhause in Miesenbach persönlich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie ruhig, offen und stimmig sich dieses Haus anfühlt.

**Rufen Sie mich jetzt an unter [+43 664 300 56 26](tel:+436643005626)**

**Caroline Viktoria | Ihre Immobilienfachberaterin**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap