

## **Exklusive Mietwohnung mit Eigengarten und Schwimmteich!**



Ansicht oben

**Objektnummer: 202/08166**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	292,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.206,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.249,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	665,32 €
<b>USt.:</b>	291,47 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43/2742/35243854  
H +43/660/507 90 96  
F +43/2742/352438 - 3

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









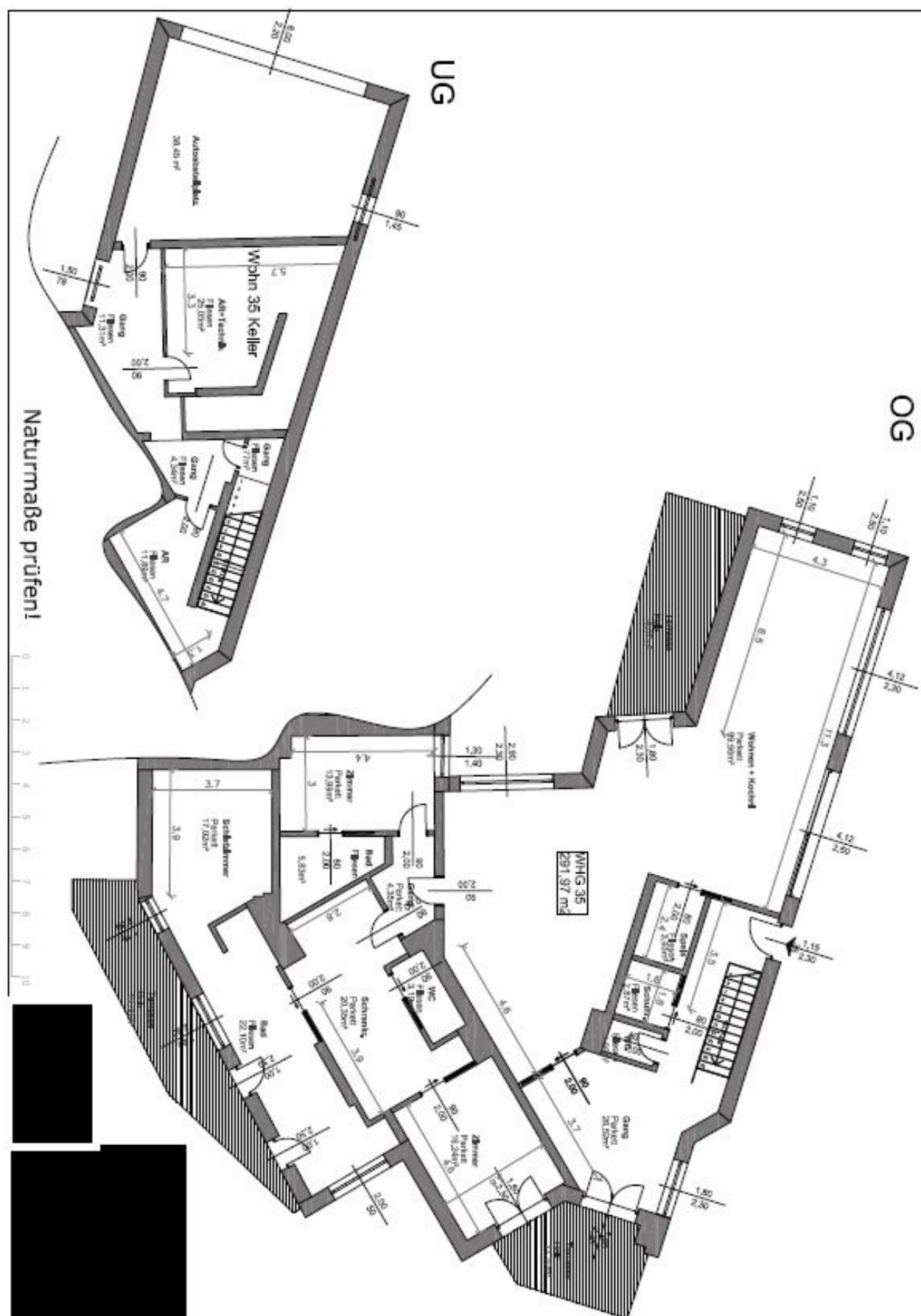


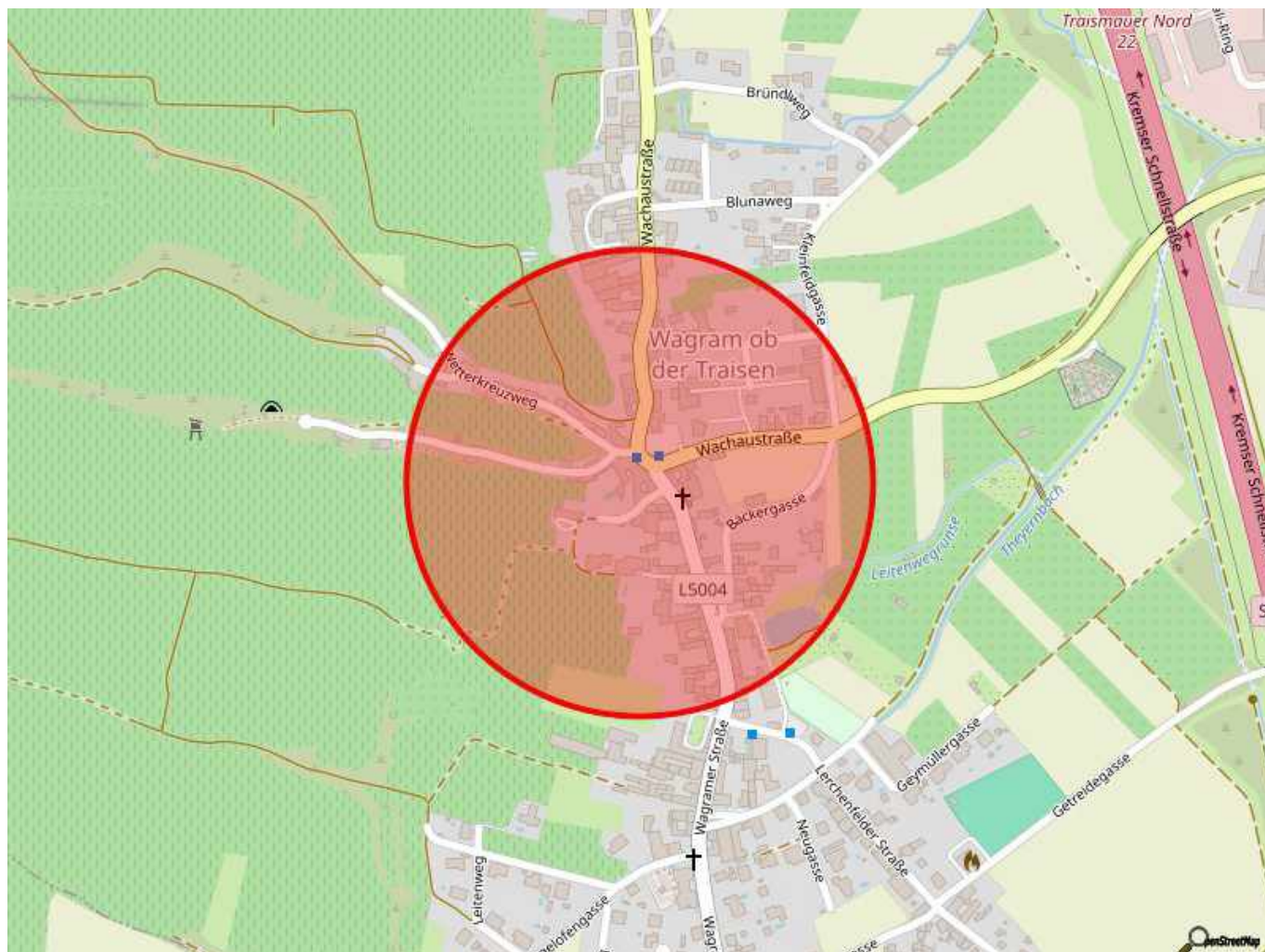












## Objektbeschreibung

### Exklusive Mietwohnung mit Eigengarten und Schwimmteich!

Besondere Merkmale: **idyllischer Schwimmteich, großzügiger Eigengarten, Ewe-Küche, 2 überdachte Stellplätze, hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Zimmer;**

#### Lage:

Das **moderne Wohnhaus** befindet sich in Wagram ob der Traisen in ruhiger sonniger Lage. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Direkt vor dem Wohnhaus befindet sich eine Bushaltestelle. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld.

#### Beschreibung/Raumaufteilung:

Das gesamte Wohnhaus wurde **im Jahre 2013** errichtet.

Die im EG-1.OG befindliche Mietwohnung weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 292 m<sup>2</sup>** auf und gliedert sich wie folgt:

Wohnküche mit vollausgestatteter Küche & Speis, 2 Zimmer, 1 Gästezimmer mit Bad & WC, Schrankraum, Bad mit Wanne/Dusche und 2 WC's, 3 Terrassen, Garten mit Schwimmteich, 2 Kellerräume (Waschküche & Abstellraum).

Vor dem Mietobjekt befinden sich 2 überdachte Stellplätze.

Eine genaue Ausstattungsliste senden wir Ihnen gerne zu.

#### Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung.

#### Monatliche Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 3.206,20 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 232,33 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Nebenkosten:

**Kaution** diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

#### Verfügbarkeit:





Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 35 kWh/m².

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8166**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.