

Wohnen am Badeteich – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25327

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,46
Gesamtmiete	1.190,85 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.173,50 €
Betriebskosten:	173,50 €
USt.:	17,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

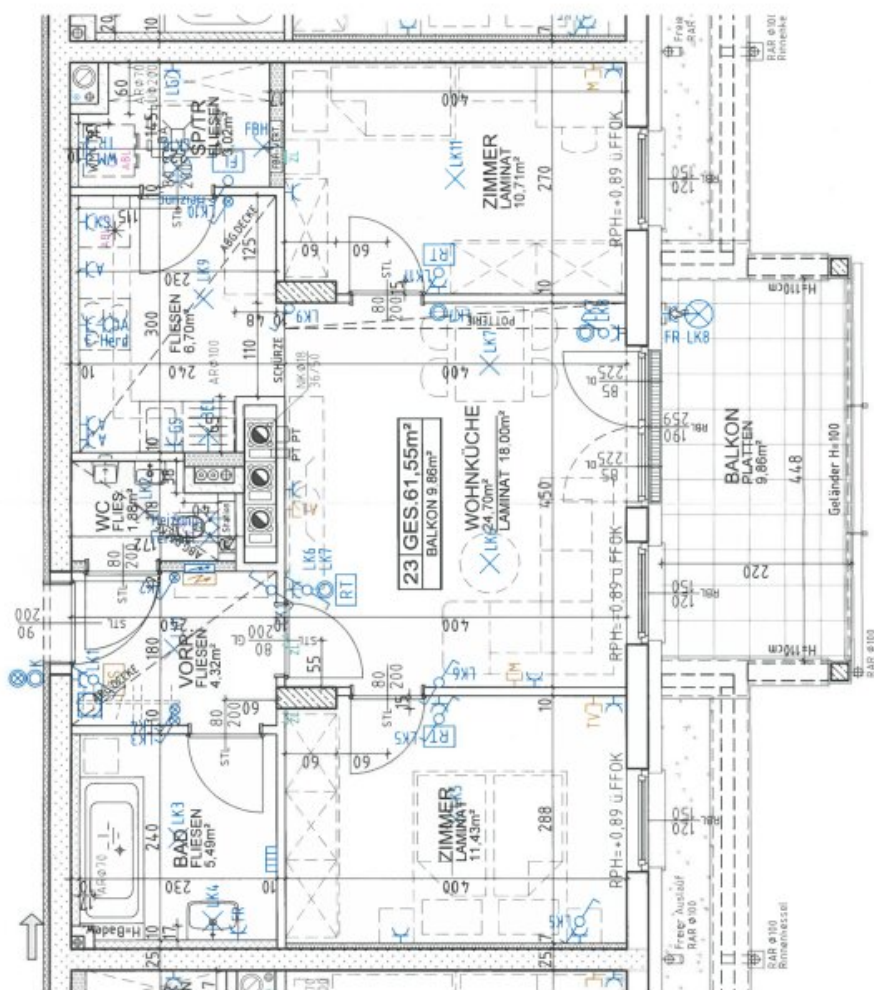
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











Objektbeschreibung

Wohnen direkt am Badeteich – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Vösendorf

Diese äußerst gepflegte **3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche** bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Die Lage **direkt am Badeteich in Vösendorf** macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für alle, die Ruhe, Qualität und Lebensgefühl schätzen.

Der einladende Eingangsbereich führt in ein **geräumiges Vorzimmer**, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne samt Duschwand ausgestattet, die **separate Toilette** verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken und ein Pissoir.

Herzstück der Wohnung ist das **großzügige Wohnzimmer** mit Zugang zum **Balkon** und einer **offenen Küche**. Angrenzend befindet sich ein praktischer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss und stabilen Schwerlastregalen. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer** oder **Homeoffice**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Innenjalousien
- Rollläden außen (manuell bedienbar)
- Fliegengitter
- Stellplatz mit Carport
- Kellerabteil

Für Badefreunde besteht die verpflichtende Möglichkeit, Badekarten für den direkt angrenzenden Badeteich zu übernehmen. Die **Anzahl der Badekarten richtet sich nach dem Hauptwohnsitz**, es sind jedoch **mindestens 3 Badekarten** zu übernehmen. Die Kosten betragen aktuell insgesamt **ca. € 375,- pro Jahr** (für mindestens drei Karten).

Auf Wunsch kann die Wohnung auch **möbliert übernommen** werden. Eine allfällige Ablöse

wird persönlich vereinbart.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice, die das Besondere suchen und Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt keine Provision für den Mieter an – gemäß Erstauftraggeberprinzip.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

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](#)

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 <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap