

## 3 Zimmer Wohnung inkl. Balkon und Einbauküche



Objektnummer: 5270/41

Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Baumgarten am Tullnerfeld
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.011,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	679,69 €
<b>Kaltmiete</b>	919,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,34 €
<b>USt.:</b>	91,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

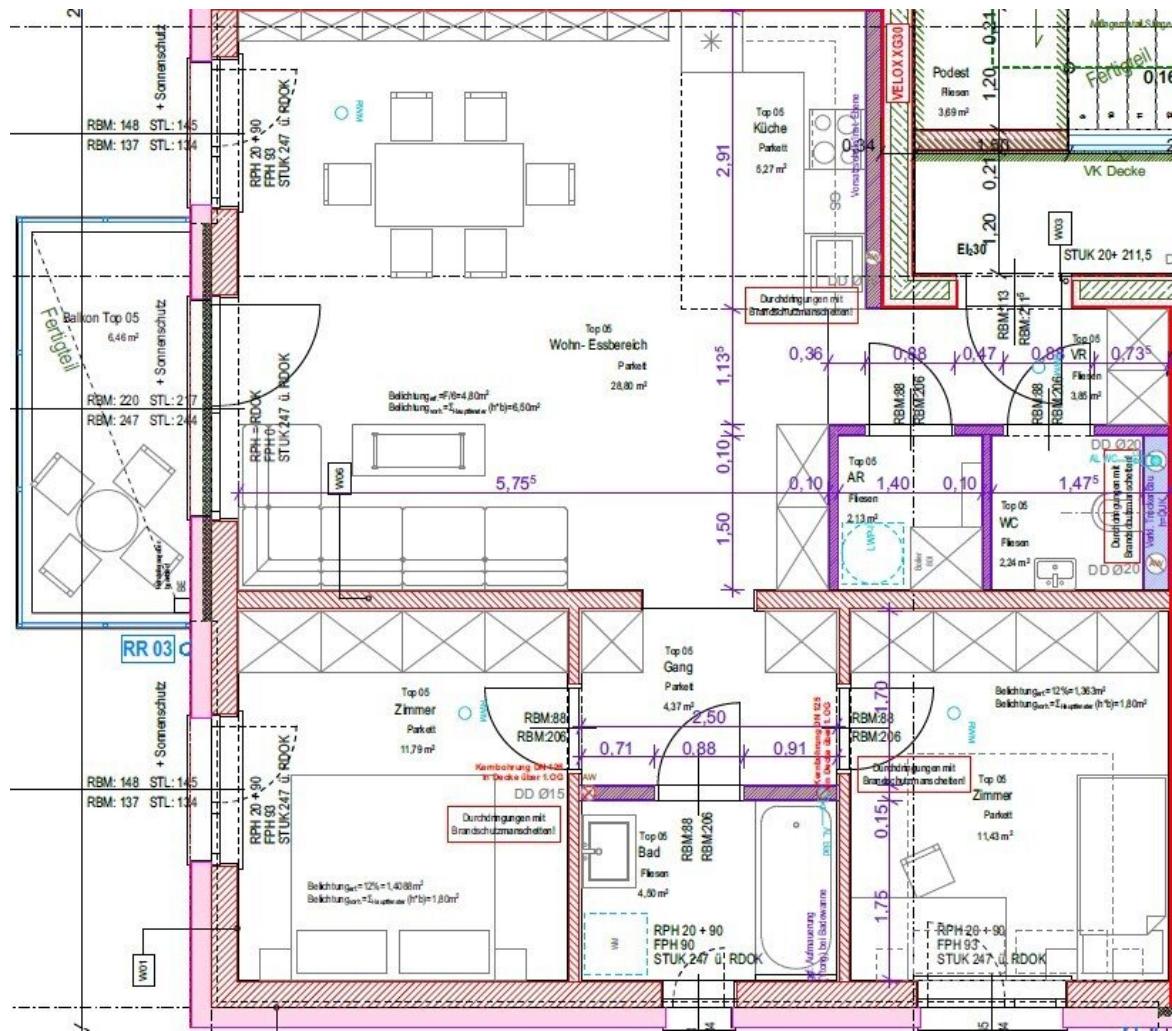
### Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

T 02275 21400

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





# Objektbeschreibung

3 Zimmer Wohnung Nähe Bahnhof Tullnerfeld inkl. Einbauküche und Stellplatz: ca. 74m<sup>2</sup>

Highlights:

- perfekte Raumauflteilung
- Balkon
- Infrarotheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenjalousien zur Beschattung
- SAT Anlage
- Ziegel-Massiv Bauweise inkl. Vollwärmeschutz
- KFZ Abstellplatz

Raumauflteilung:

- Vorzimmer
- Wohnbereich inkl. moderner EWE-Komplettküche inkl. Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank
- 2 Schlafzimmer

- WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung und im Freien

Kosten:

monatliche Vorschreibung: € 1.011,70 inkl. Küche und Stellplatz

Kaution: € 3.050,00

einmalige Abwicklungskosten: € 288,00

Befristung: 5 Jahre

Ein weiterer Stellplatz kann ebenfalls angemietet werden.

Energieausweis:

HWB= 25,9 kWh/m<sup>2</sup>a = B

fGEE= 0,86 = B

Fotos wurden von einer ähnlichen Wohnung in der Liegenschaft hochgeladen.

---

---

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

02275 21400

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt). Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaeklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaeklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap