

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG! Einfamilienhaus in
Waidendorf! MIETKAUF MÖGLICH**



Objektnummer: 6547/4223

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2263 Waidendorf
Wohnfläche:	80,00 m ²
Gesamtmiete	964,00 €
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	881,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	83,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

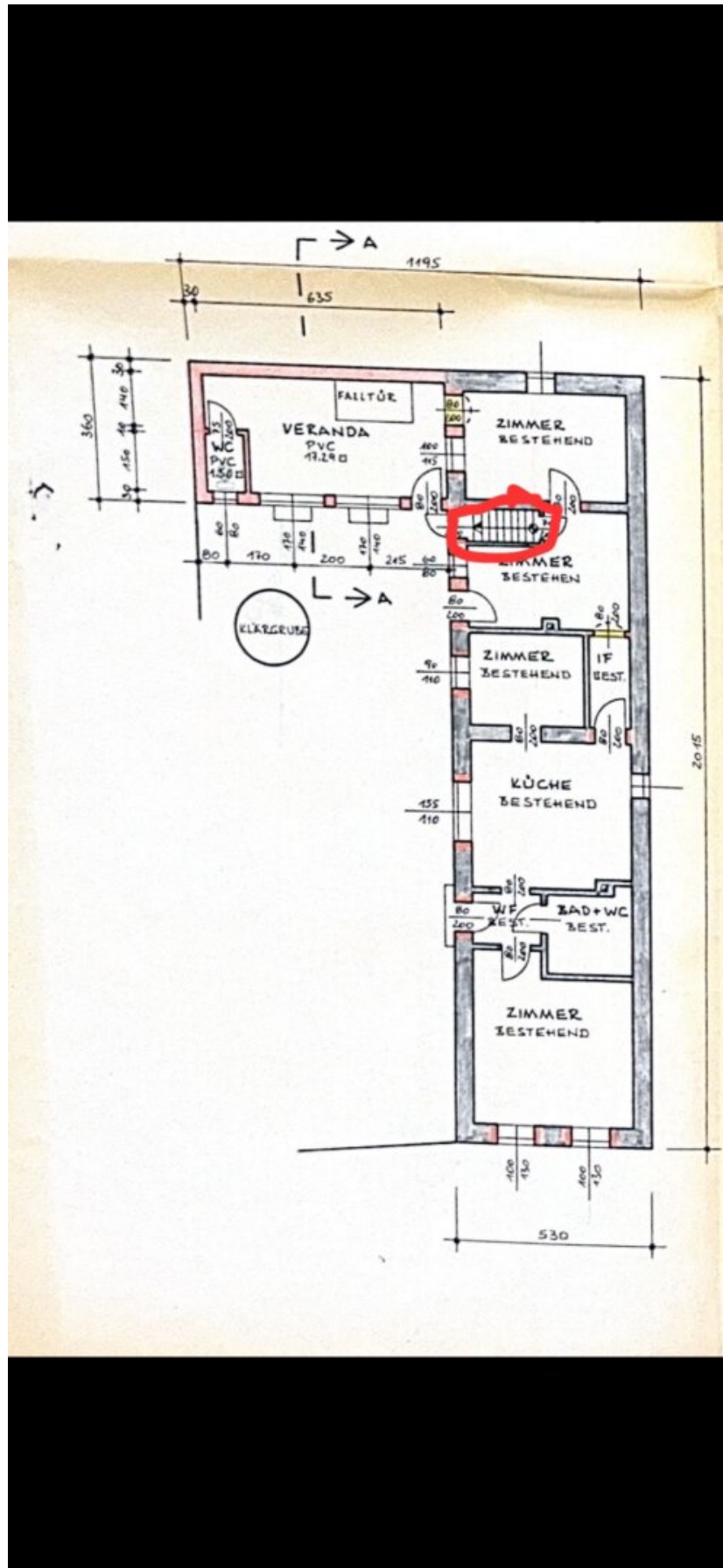
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 377 m²
- **Wohnfläche:** rund 80 m²
- **Befristung:** 3 oder 5 Jahre mit der Option auf Verlängerung
- **Kaution:** 3 BMM
- **Küche:** Kann inkludiert werden in die Miete (Aufpreis: 40€ im Monat / Kaution 5 BMM)
- **sofort Verfügbar**
- **Kaufoption nach 5 Jahren einlösbar - Kaufpreis aktuell: 240.000€** (wird dann nach VPI angepasst)

Raumaufteilung:

Rund 80 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

- **Erdgeschoss:**
 - Vorzimmer
 - Wohnzimmer
 - WC/Bad
 - Küche / Essbereich

Kleines Zimmer

2 Große Zimmer (eines führt ins andere)

- **Nebengebäude mit rund 15m2**

Ausstattung

- **Bauweise:** Massiv - Außenhülle komplett neu Gedämmt bis auf eine Seite
- Neue Fenster, Eingangstüren
- Neue Elektrik
- Neue Installationen
- Infrarotpaneele zur Heizung (sehr effizient)
- Pelletsofen in der Küche
- Noch 2 weitere Kaminzüge vorhanden - Potential für weitere Öfen
- schnuckeliger Garten

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Der Kindergarten im Ort ist fußläufig gut erreichbar.
- **Volksschule:** In ca. 2,5 km Entfernung in Dürnkrut.
- **Mittelschule Dürnkrut:** Mit musikalischem Schwerpunkt in ca. 2,5 km Entfernung.

? Gesundheitsversorgung

- **Arzt für Allgemeinmedizin:** Ist in ca. 2 km Entfernung in Dürnkrut.
- **Fachärzte:** Gute Versorgung in den umliegenden Gemeinden.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** In ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Waidendorf selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in **Dürnkrut und Ebenthal**, die mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind:

- **BILLA:** Filiale in der Hauptstraße 18, Dürnkrut.
- **ADEG:** Filiale in der Hauptstraße 66, Ebenthal.

Gänserndorf ist ca. 20 Autominuten entfernt und bietet eine umfassende Versorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linien 536 und 537:** Verbindet Waidendorf mit Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 565:** Verbindet Waidendorf mit Mistelbach und Dürnkrut.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Dürnkrut ist in ca. 4 km Entfernung und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

? Besonderheiten & Freizeit

Waidendorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <2.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap