

**PREISREDUZIERT - Schönes Eckreihenhaus in familiärer
Umgebung zu Mieten**



Wohnküche

Objektnummer: 6547/4241

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dahlienweg
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	141,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	64,11 m ²
Keller:	46,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.354,54 €
Kaltmiete	1.454,55 €
Betriebskosten:	100,01 €
USt.:	145,45 €
Provisionsangabe:	

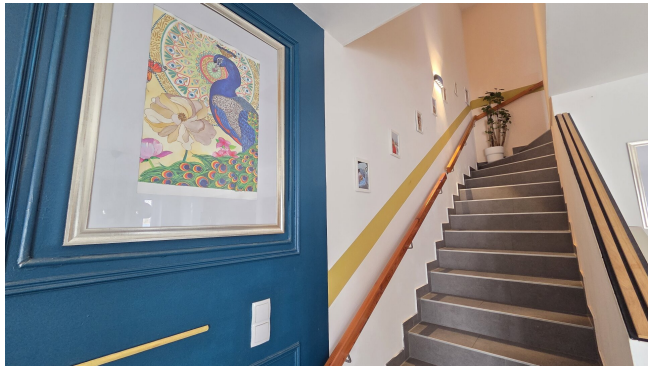
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

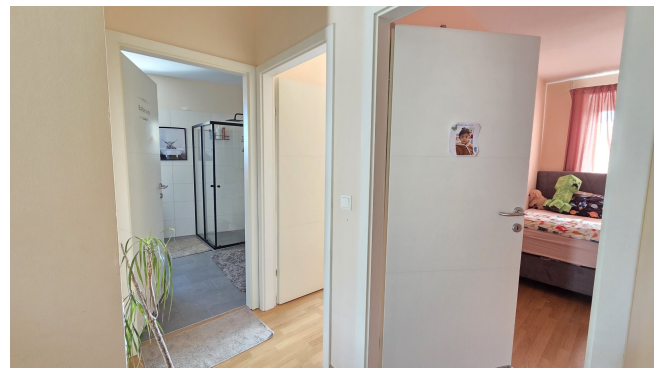


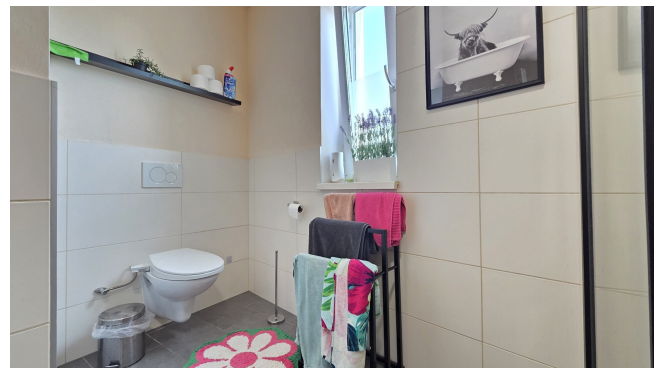






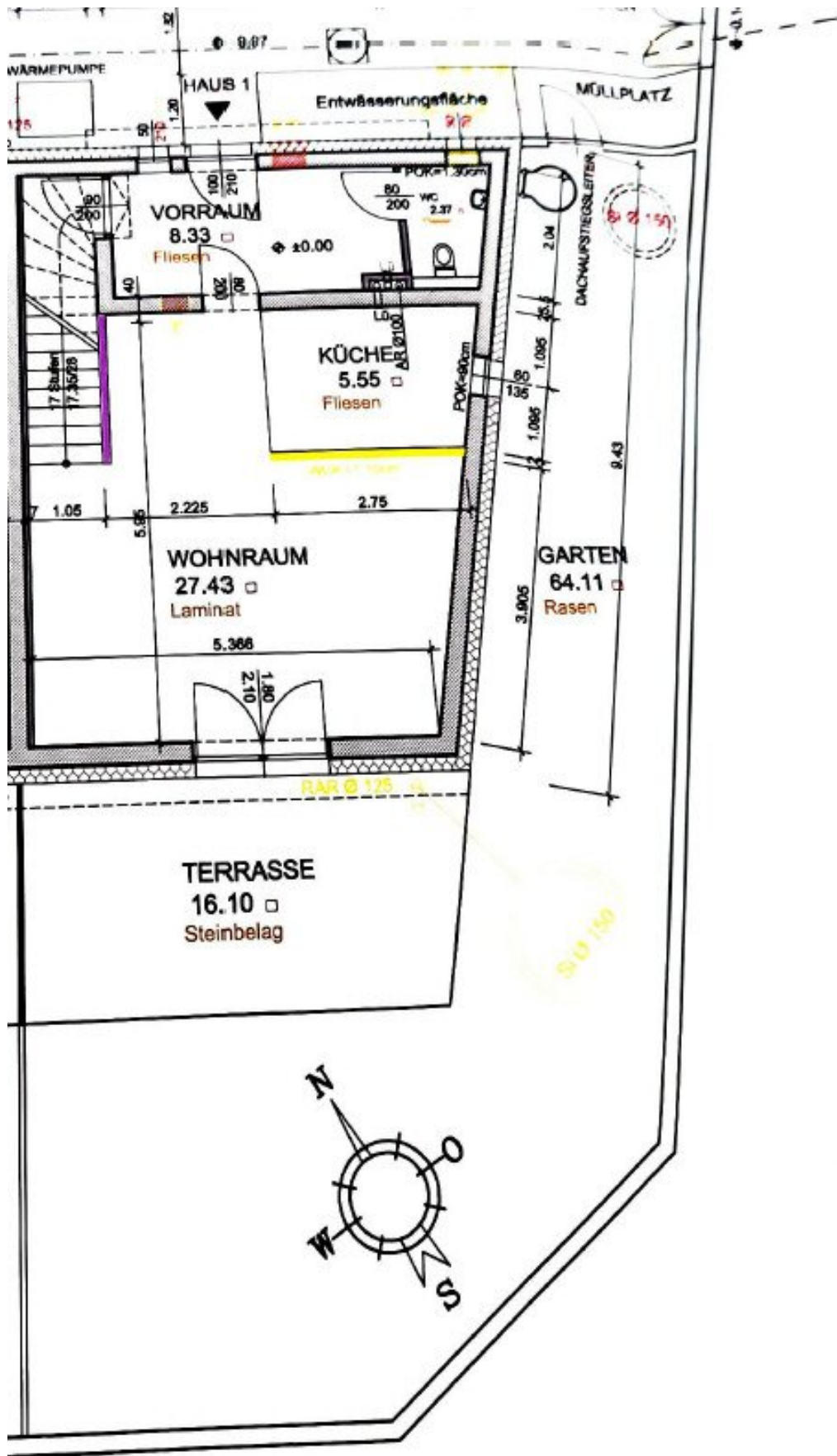


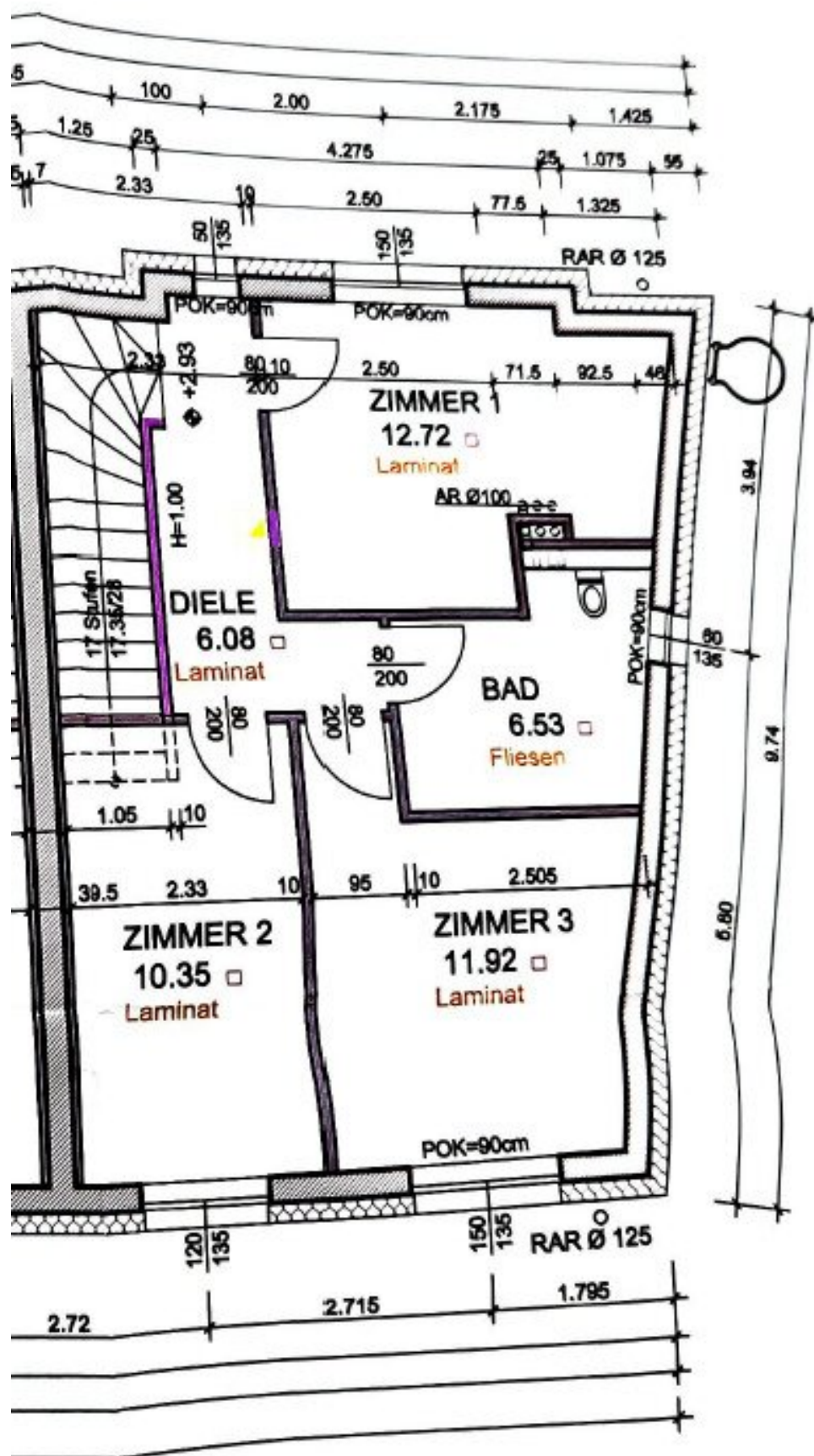


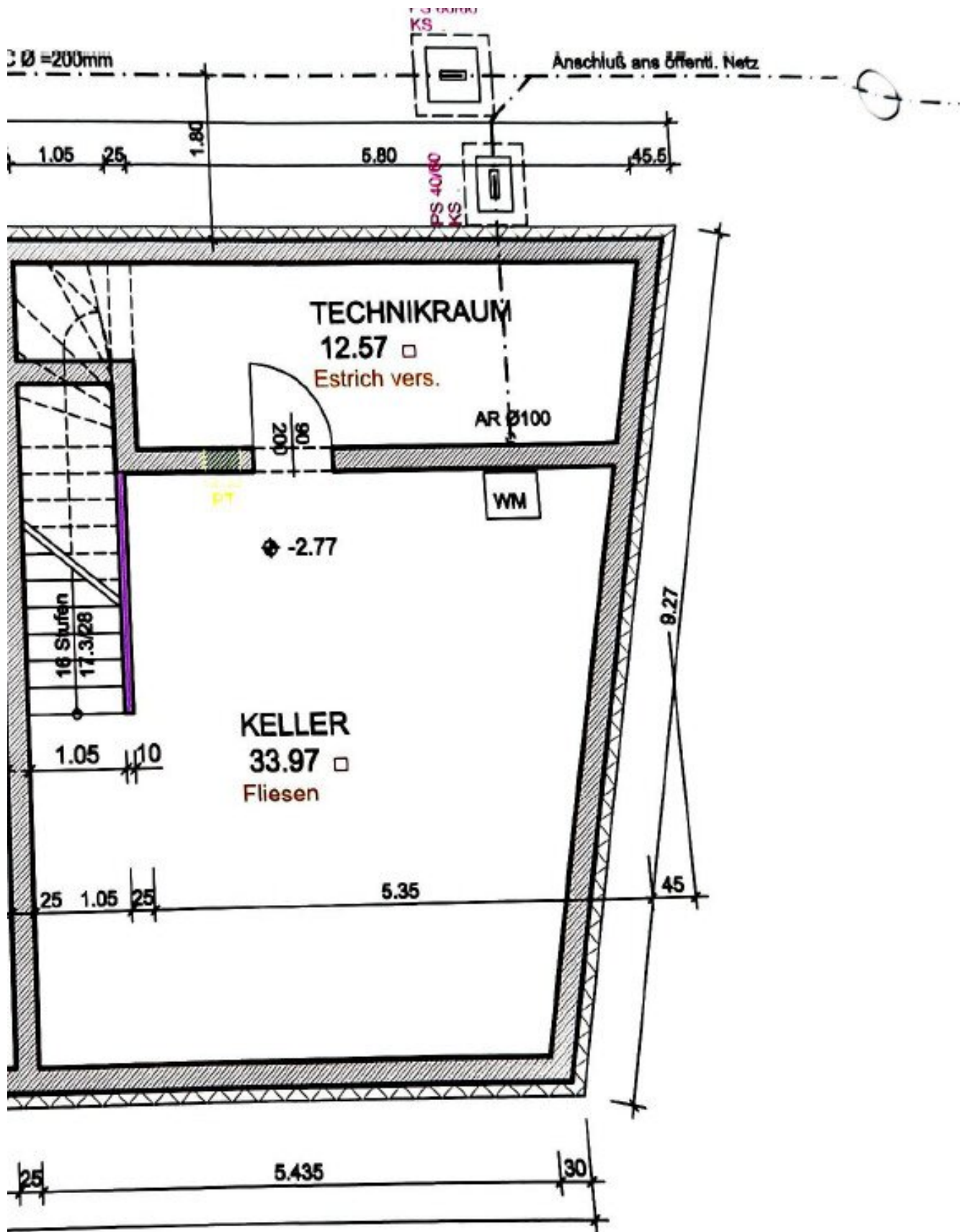












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Eckreihenhaus im Wohnungseigentum auf **rund 130 m² Grundstück**
- **Baujahr 2015, Fertigstellung 2016**
- Wohnfläche gesamt **rund 95 m² - 3 Zimmer, Wohnküche, WC mit Handwaschbecken, Bad mit Dusche und WC, Vorraum**
- **Voll unterkellert** mit rund 46 m² - Technikraum, weitere Räumlichkeit
- **Garten** mit rund 64 m²
- **Terrasse** mit rund 16 m²
- **Luftwärmepumpe** mittels Fußbodenheizung
- **Befristung: 5 Jahre**
- **Kautio**n: **5 Bruttomonatsmieten**
- **Möblierung: Küche und Bad, ansonsten wird das Haus leer übergeben**

Voraussetzung für die Anmietung:

- aufrechtes Dienstverhältnis
- letzten 3 Gehaltszetteln

- Mieterselbstauskunft (wird von uns zur Verfügung gestellt)

- Ausweis

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses Reihenhaus wurde 2015 errichtet und befindet sich in familiärer Wohnlage in Gänserndorf-Süd.

Das **Erdgeschoß** besteht aus einem großzügig konzipierten Wohn-/Essbereich, einen Vorraum sowie einen WC mit Handwaschbecken. Von der Wohnküche aus, gelangen Sie auf die Terrasse und weiter in den Garten.

Im **Obergeschoß** befindet sich neben drei Schlafzimmer/Büro/Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Der **Keller** bietet auf rund 46 m² - verteilt auf den Technikraum/Abstellraum sowie einer weiteren Räumlichkeit - genügend Stauraum. Im Technikraum/Abstellraum ist die Inneneinheit der Wärmepumpe sowie die Waschmaschine situiert.

Die Lage:

Verkehrsanbindung:

Gänserndorf -Süd grenzt an die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze über Deutsch Wagram in etwa 15 Minuten erreichbar, mittels Schnellbahnlinie S1 dauert die Fahrt von/nach "Wien Praterstern" oder "Wien Mitte" rund 30 Minuten.

Infrastruktur:

In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grundschule und verschiedenste Freizeitmöglichkeiten.

Finanzierungshilfe wird geboten

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 <2.750m

Apotheke <3.750m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.750m

Sonstige

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <4.000m

Polizei <5.250m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap