

## **2 Zimmer Mietwohnung am Anemonensee mit Loggia u. Parkplatz!**



**Objektnummer: 3129**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,69 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,57                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 850,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 610,83 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 772,73 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 161,90 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 77,27 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

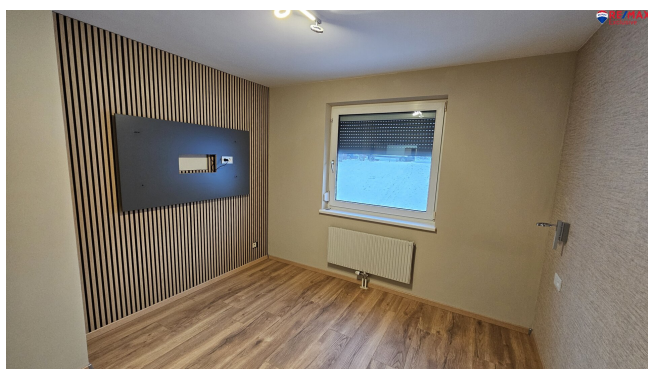


**Peter Graner, B.A.**

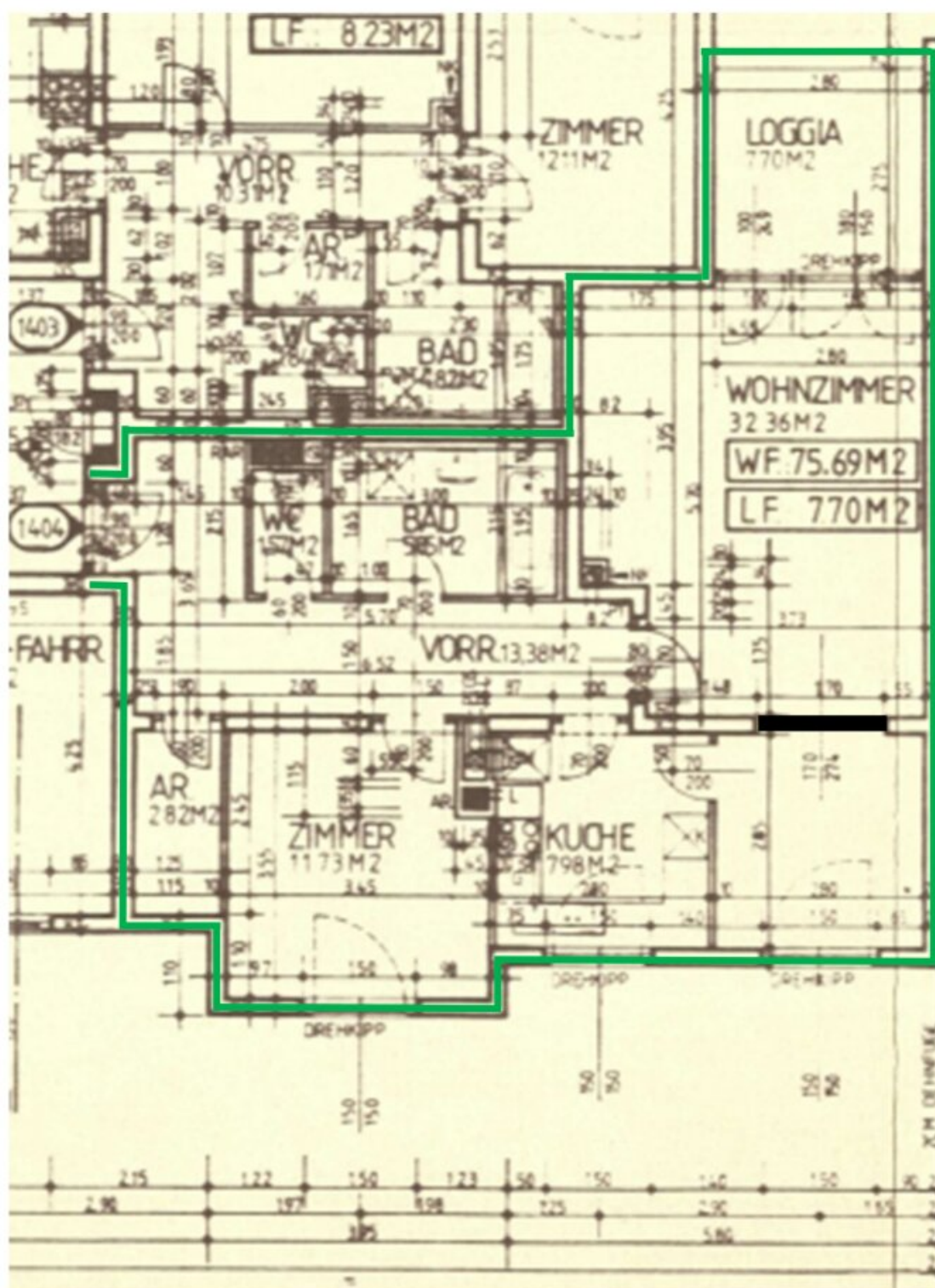
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen **Fläche von 75,69 m²** ist idealer Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre (ohne Aufzug) und verfügt über zwei großzügige Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen bieten. Ob als **Single, Paar oder kleine Familie** – hier finden Sie den **perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse**. Der **Seezugang** exklusiv für Bewohner der Wohnhausanlagen rund um den Anemonensee, ermöglicht Ihnen eine angenehme **Abkühlung an heißen Sommertagen**.

Die Wohnung ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter Kabel- und Satelliten-TV, Glasfaseranschluss, Rollläden sowie hochwertige Kunststofffenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung. Diese Merkmale sorgen nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch für eine optimale Energieeffizienz. Die praktische **Etagenheizung mit Gas** garantiert Ihnen eine wohlige Wärme in den kalten Monaten.

### Aufteilung:

- Vorraum/Gang
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Küche
- Mehrzweckraum
- Wohn/Esszimmer mit einer 7,70 m² großen Loggia
- Bad mit Badewanne
- WC
- Kellerabteil
- Waschraum im Keller

Die **Verkehrsanbindung ist optimal**: Bus oder Bahn bringen Sie schnell und unkompliziert zu

Ihrem Ziel, die Autobahnauffahrt ist schnell erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern. Ärzte, Apotheken, Supermärkte, usw. sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt

Diese Wohnung in Wiener Neustadt bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot – Ihr neues Leben in dieser wundervollen Stadt wartet auf Sie!

**Mietpreis: € 850,-- inkl. BK und USt.**

**Optional können bis zu 2 Stellplätze zusätzlich angemietet werden. Der Mietpreis hierfür beträgt je Stellplatz € 18,-- inkl. USt./Monat.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt.

Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap