

## **Moderne 2-Zi -Wohnung mit Balkon beim Wienerwald**



**Objektnummer: 271545523**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerwaldstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Gesamtmiete	996,88 €
Kaltmiete (netto)	996,88 €
Kaltmiete	996,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

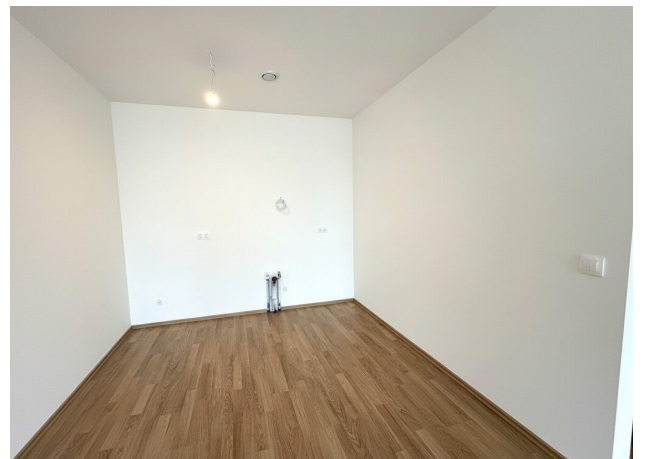
## Ihr Ansprechpartner

### Jasmin Scheit

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

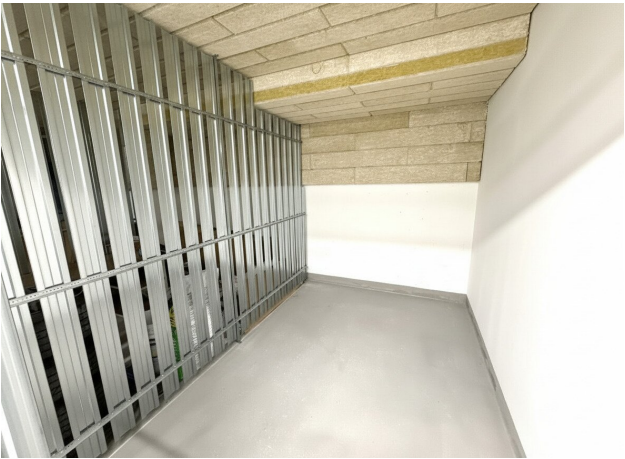
T +43 664 1607111

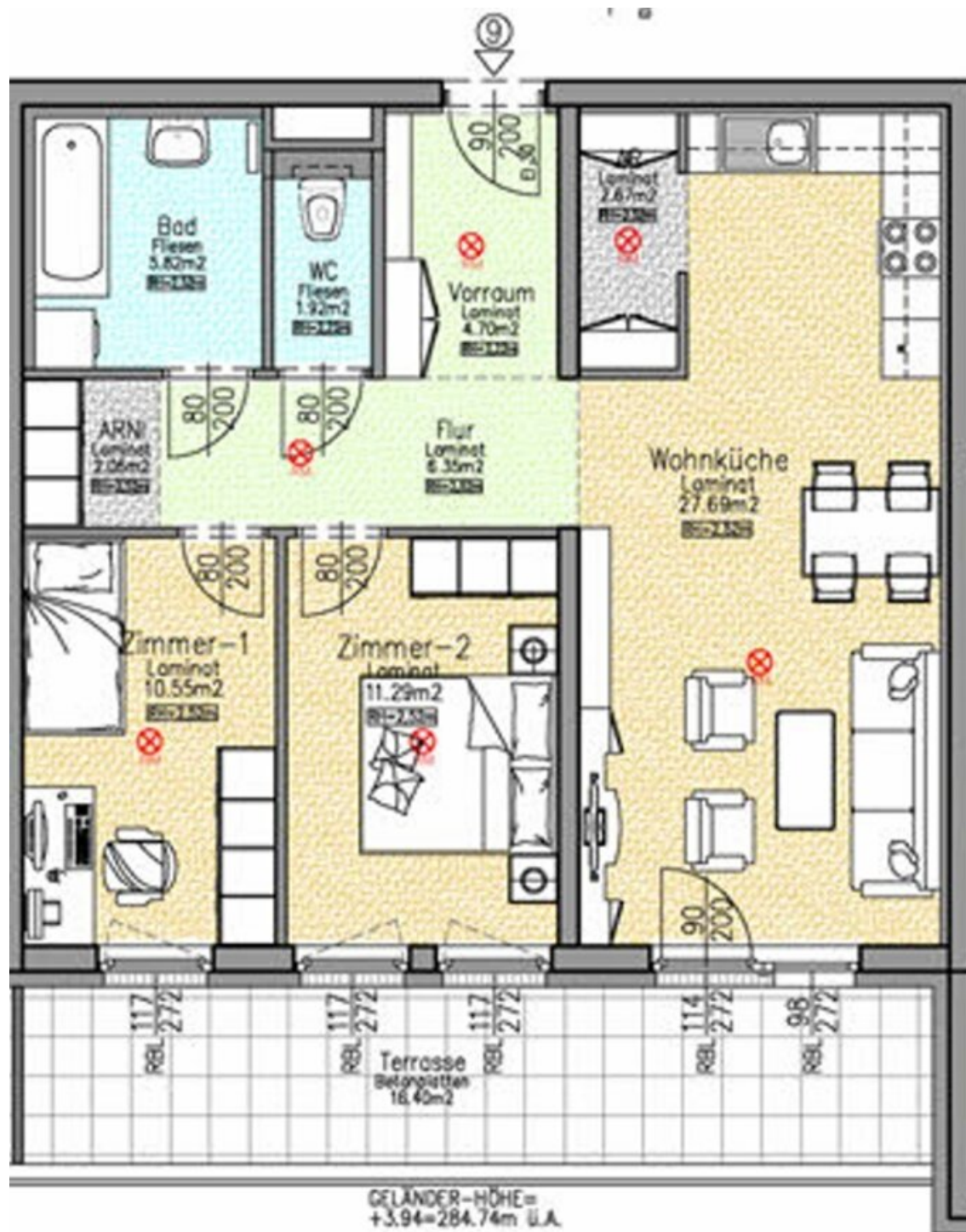
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











1. Obergeschoss
STIEGE 1 TOP 9
WNFL 73.05m <sup>2</sup>
Terrasse 16.40m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine moderne **geförderte 3-Zimmer-Wohnung** in einer grünen Lage beim Wienerwald. Es handelt sich um einen **Erstbezug**. Die Einheit befindet sich im **Erdgeschoss** eines zeitgemäßen Neubaus und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie **eine qualitative Ausstattung**.

Die Wohnung verfügt über **ca. 73 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und einen Balkon. Die Wohnräume sind mit **Laminatboden**, die Nassräume mit **Fliesen** ausgestattet. **3-fach-verglaste Fenster** sorgen für angenehmes Raumklima.

Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden. Die Miete für den **Tiefgaragenstellplatz** im Haus beträgt **EUR 25,-**.

### Highlights

- Balkon
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Laminat- und Fliesenböden
- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus

### Kosteninformation

**Monatliche Gesamtmiete** (inkl. Betriebskosten und Heizkosten/Warmwasser): **EUR 996,88**

Die **abgebildeten Fotos** dienen als Beispiel zu ähnlichen Einheiten dieser Liegenschaft.

Es stehen **zwei Varianten** zur Verfügung:

- Eine Option mit Kaufmöglichkeit zu einer monatlichen Miete von 996,88 €
- sowie eine Variante ohne Kaufoption zu 831,24 €.

Auf Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Übersicht aller Kosten. Da es sich um eine **gemeinnützige Baugenossenschaft** handelt, ist ein Finanzierungsbeitrag zu leisten.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins**.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <3.000m

Apotheke <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m

Kindergarten <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <3.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap