

**Miete mit Kaufoption - Moderne Doppelhaushälfte in
Wimpassing, 4 Zimmer, Garten, Erstbezug.**



Objektnummer: 1833/89

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

Zahlen, Daten, Fakten

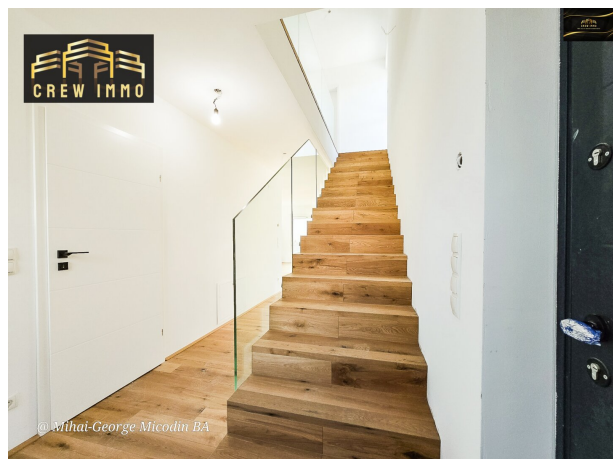
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	97,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,79
Gesamtmiete	1.580,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.450,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	130,00 €
Provisionsangabe:	

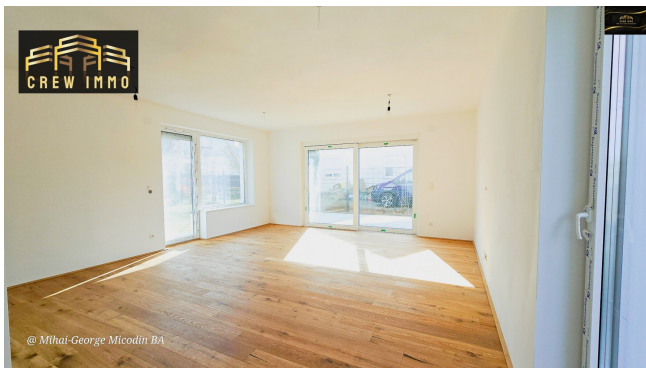
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



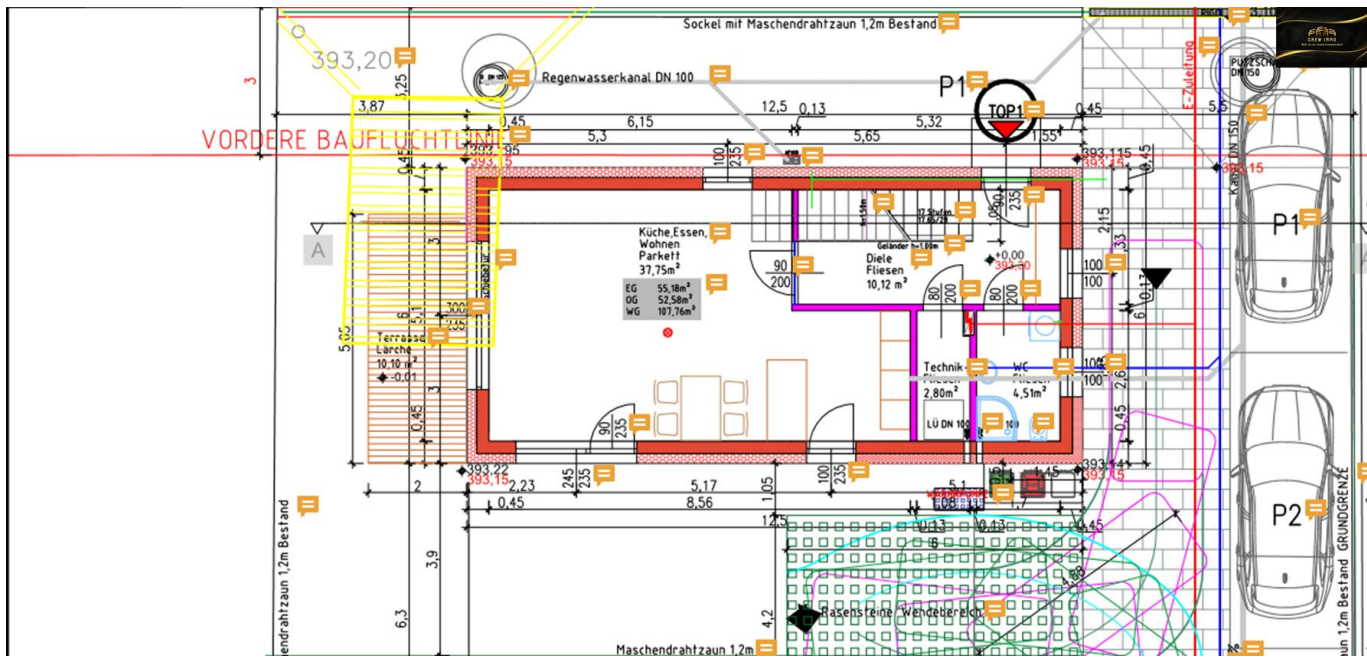
BA Mihai George Micodin











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale!

Diese charmante freistehendes Haus bietet Ihnen auf großzügigen 107 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das Haus verfügt über insgesamt vier helle und freundliche Zimmer, die Ihnen reichlich Platz für Ihre Familie oder persönliche Rückzugsorte bieten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, inspirierende Stunden im Arbeitszimmer oder entspannte Nächte in den Schlafzimmern – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenslage.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils mit durchdachten Details wie zwei Bädern, die mit hochwertigen Fliesen und Fertigparkett ausgestattet sind, ab schlüsselfertig zustand.

Die beiden WCs und die großzügigen Bäder bieten Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine praktische Lösung für das Familienleben.

Das Badezimmer mit Fenster lädt Sie ein, den Tag entspannt zu beginnen – ob in der Badewanne oder der Dusche, hier ist Erholung garantiert.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die Luftwärmepumpe für eine effiziente Energienutzung sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der einladende Garten mit Terrasse – der perfekte Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen.

Zwei Stellplätze bieten Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sodass Sie jederzeit mobil sind.

Die Lage spricht für sich: Sie finden alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und ermöglichen Ihnen ein entspanntes Leben im Familienverbund. Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Einkäufe bequem erledigen können.

Dank einer guten Verkehrsanbindung mit Busverbindungen sind Sie auch an weitere Ziele in der Umgebung bestens angebunden.

Fakten:

Erdgeschoss finden sich ca. 55 m² Wohnnutzfläche:

- Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- Abstellraum/Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 52 m² Wohnnutzfläche:

- Flur,
- 2 Schlafzimmer,
- 1 Elternschlafzimmer
- Bad mit Wanne, Waschbecken und Fenster.

Außenbereich:

- Garten ca. 70 m²
- Terrasse ca.10 m²
- Grund ca. 279 m²
- Stabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen:

- Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung
- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

Ausstattung:

- Baujahr 2024,
- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,

- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung (nach Vereinbarung)

Kosten:

Hauptmiete: 1.430 € / Monatlich Brutto

Betriebskosten Akonto: 150 € / Brutto

Gesamtmiete Brutto: 1.580 €

Kaution: 4.740 €

Kaufoption - Finanzierungsbeitrag - 35.000 €

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

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 <500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap