

## **Moderne 3-Zi -Wohnung mit Garten**



**Objektnummer: 271545625**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kardinal König-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Paudorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Gesamtmiete	993,00 €
Kaltmiete (netto)	993,00 €
Kaltmiete	993,00 €
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.

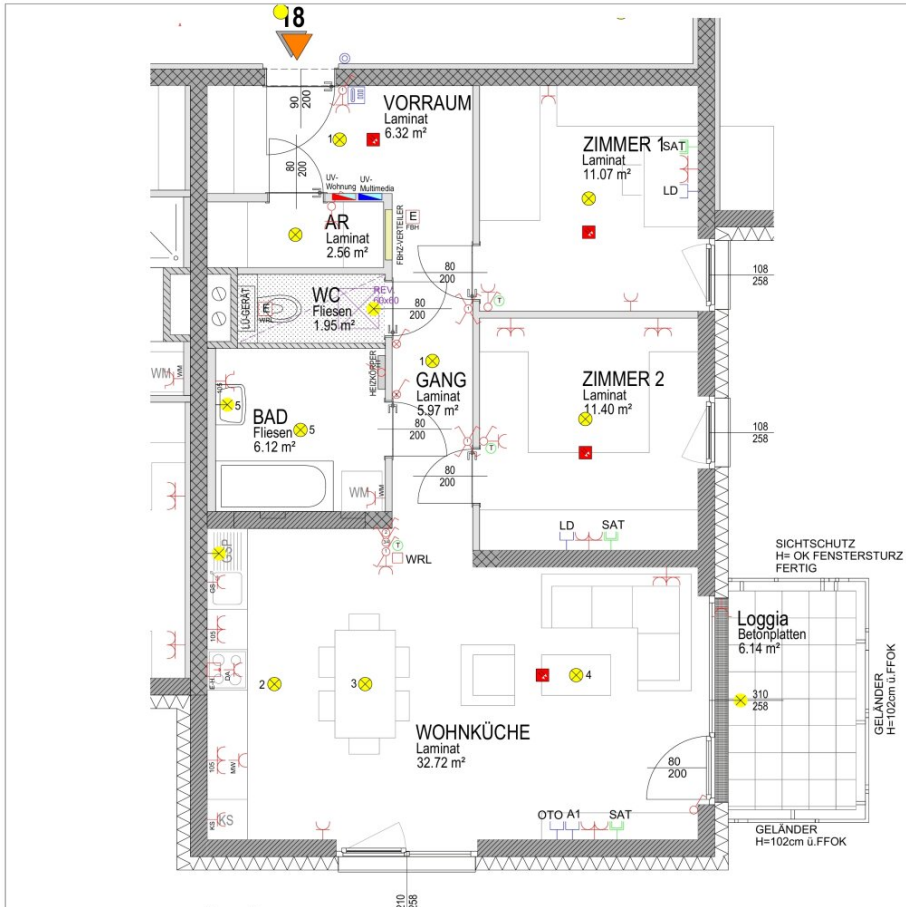












## ELEKTRO - UND MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

**gebös** GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER  
reg. Gen.m.b.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

---

**WOHNHAUSANLAGE PAUDORF A-3508 PAUDORF KARDINAL - KÖNIG - STR.**

01.06

TOP 18

---

**WOHNUNGSDATEN:**

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,11 m<sup>2</sup>

LOGGIA: 6,14 m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM: 2,90 m<sup>2</sup>

---

**LEGENDE:**

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Rauchmelder (batteriebetrieben)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Türglocke</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Innensprechstelle</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Türöffner</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Klingelaster</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Leerdose A1-Telekom</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Medien - Leerdose</li> <li><span style="color: blue;">■</span> NOGIG Anschlussdose</li> <li><span style="color: blue;">■</span> SAT-Anschlussdose</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Wandlichtauslass</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Deckenlichtauslass</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Ausschalter</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Kontrollschalter</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Thermostat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✓</span> Serienschalter</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Wechselschalter</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Kreuzschalter</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Schließschalter</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Schuko Steckdose 1fach</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Schuko Steckdose 2fach</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Schuko Steckdose 1fach mit Klappe</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Schuko Steckdose 1fach schaltbar</li> <li><span style="color: red;">✓</span> IT-Verteiler</li> <li><span style="color: red;">✓</span> E-Verteiler</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Hand-Anschlussdose</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Elektrischer Anschluss (Allgemein)</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Elektrischer Anschluss (230V)</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Elektrischer Anschluss (Handschuttschleife)</li> <li><span style="color: red;">✓</span> Steuerung Wohnraumlüftung</li> </ul>
--	---

---

BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUTECHNIKER	BAUFRIMA
---------	---------------	--------------	----------

---

MASSSTAB = 1:50

0m 1m 2m 3m 4m

STAND: 12.06.2023      GEZ: KM

PLANVERFASSER: PBS - PLANUNG, BAULEITUNG, STATIK  
KLEINMUTSCHEN 70  
A-7452 KLEINMUTSCHEN

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEGRIFFE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSATTLUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS ERRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFFENUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND NUR VORLÄUFIGE MASSSTÄBE UND SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTUNGSÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFTEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine moderne **geförderte 3-Zimmer-Wohnung**. 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. **78 m<sup>2</sup>** Nutzfläche sowie über einen Garten und eine Terrasse. Die Wohnräume sind mit **Laminatboden**, die Nassräume mit **Fliesen** ausgestattet. **3-fach-verglaste Fenster** sorgen für angenehmes Raumklima.

### Highlights

- Garten
- Terrasse
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Laminat- und Fliesenböden
- Stellplatz

### Kosteninformation

**Monatliche Gesamtmiete** (inkl. Betriebskosten und Heizkosten/Warmwasser): **EUR 980,00**

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

Der Finanzierungsanteil für den Bau wird vollständig durch Eigenmittel in Höhe von 45.969,79 € abgedeckt.

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 <2.500m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.250m  
Polizei <5.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap