

**Charmante 3-Zi-DG-Wohnung in Persenbeug mit Garten,
Kamin & Einbauküche um 635 € mtl.**



Objektnummer: 2285

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3680 Persenbeug-Gottsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.000,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 182,47 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	635,44 €
Kaltmiete (netto)	429,00 €
Kaltmiete	577,67 €
Miete / m²	6,70 €
Betriebskosten:	148,67 €
USt.:	57,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG

Steinbruchs
1160 Wien

T +43 1 982
H +43 699
F 01 419 03

Gerne stehen
Verfügung.



Objektbeschreibung

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung in Persenbeug-Gottsdorf

Objektbeschreibung:

Diese ca. 64 m² große Wohnung in der Beethovenstraße 1 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige West-Ost-Ausrichtung. Das Objekt wird derzeit frisch saniert – freuen Sie sich auf moderne Verfließungen in Bad und WC!

Die Raumaufteilung im Detail:

- Heller Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur separaten Küche
- Komplett ausgestattete Küche (inkl. Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination und Spüle)
- Praktischer Abstellraum direkt bei der Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Zwei gemütliche Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC

Ausstattung & Highlights:

- **Wohnkomfort:** Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen; Bad, WC und Küche sind modern verfließt.
- **Garten:** Ein allgemein nutzbarer Garten bietet zusätzliche Lebensqualität im Freien.

- **Lage:** Perfekte Ausrichtung – Küche und Wohnzimmer blicken in den ruhigen Garten.
- **Zubehör:** Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Eckdaten & Kosten:

- **Wohnfläche:** ca. 64 m²
- **Miete:** € 635,44 (Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.)
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Energieausweis:** HWB 182,47 kWh/m²a (Klasse E)

Kontakt & Besichtigung:

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Danka Müllner

Telefon: +43 699 116 10 346

E-Mail: office@3fach.at

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 <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap