

3-Zimmer-Familienhit mit Balkon und Stellplatz



Objektnummer: 2147/51

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.241,13 €
Kaltmiete (netto)	823,88 €
Kaltmiete	1.115,98 €
Betriebskosten:	156,60 €
USt.:	125,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien











Objektbeschreibung

3-Zimmer-Familienhit mit Balkon & Stellplätzen

Zur Vermietung gelangt eine äußerst gepflegte und ansprechende 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage. Die Einheit befindet sich im 3. Stock und ist bequem sowie barrierefrei mittels Lifts erreichbar – sowohl vom Innenhof als auch direkt von der Garage.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Homeoffice. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer (ca. 27,57 m²) mit offener Küche
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Balkon (ca. 8 m²)
- Abstellraum

Weitere Highlights:

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzug, Eiskasten, Tiefkühlfach, Ceranfeld
- Zwei Kfz-Stellplätze (davon ein Tiefgaragenplatz)

- Barrierefreier Zugang
- Lift
- Fahrradraum zur Mitbenutzung
- Gegensprechanlage
- Beheizt wird mittels Pelletsheizung (nicht in der Miete inkludiert)
- Großer Abstellraum

Infrastruktur:

Die ausgezeichnete Lage bietet eine sehr gute Nahversorgung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie unter anderem:

Apotheken, Supermärkte (Hofer, Billa Plus), Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten (Metro, Fressnapf, Bipa u.v.m.)

Volkschule und Kindergärten sind im Ort.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die Badner Bahn sowie Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Vösendorf liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze im Bezirk Mödling und ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto verkehrsgünstig gelegen.

Die Errichtung des Mietvertrags und die damit anfallenden Abgaben trägt der Mieter, diese einmaligen Kosten liegen bei etwa 320 €.

Für Sportfreunde gibt es neben der vielen Radwege, Tennis, Fußball, Mountainbike- Strecken und Minigolf.

Die Fotos sind aus einer baugleichen Wohnung im selben Haus, daher sind kleine

Abweichungen möglich.

Miete Wohnung:

Hauptmietzins Wohnung: 823,88 €

Betriebskosten: 155,80 €

10 % Umsatzsteuer: 98,05 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

Miete netto: 980,48 €

Miete brutto: 1078,53 €

KFZ – Stellplatz Garage:

Garagenmiete netto 69,31 €

Betriebskosten 18,45 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 17,71 €

Garagenmiete netto: 88,56 €

Garagenmiete brutto: 106,27 €

PKW – Abstellfläche:

PKW- Abstellfläche Miete: 35,89 €

Betriebskosten: 10,25 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 9,39 €

Gesamtmiete netto: 46,94 €

Stellplatzmiete brutto: 56,33 €

Gesamtmiete Wohnung und 2 KFZ-Parkplätze netto: 1115,98 €

Gesamtmiete Wohnung, 2 KFZ- Parkplätze brutto: 1241,13 €

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap