

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & Grünblick – ideale Lage nahe Wien und Bratislava



Objektnummer: 960/74930
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraße 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2421 Kittsee
Wohnfläche:	83,28 m ²
Nutzfläche:	89,57 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	963,05 €
Kaltmiete	1.168,41 €
Betriebskosten:	205,36 €
USt.:	21,59 €

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

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



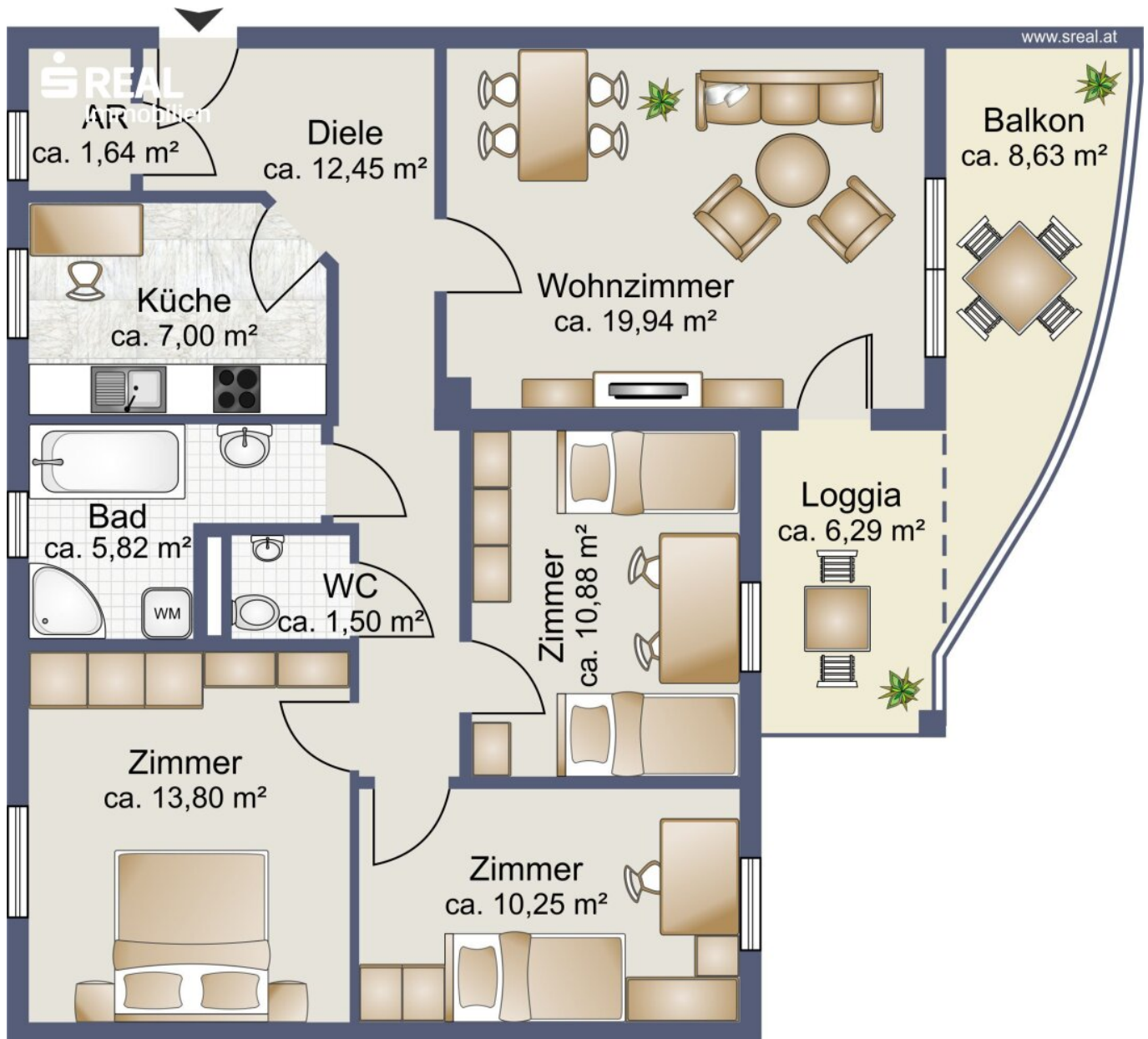
REAL
Immobilien



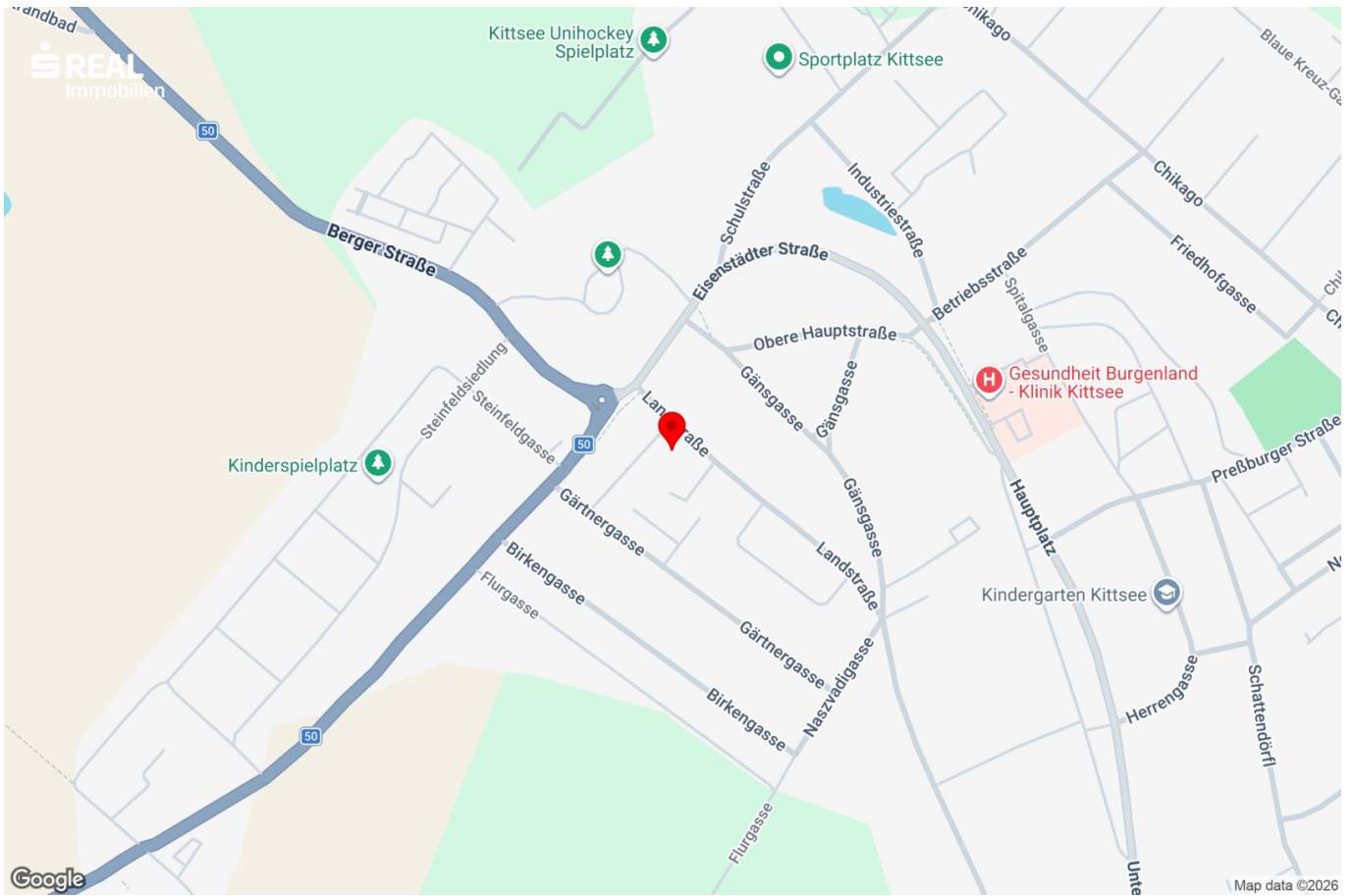








Planskizze



Objektbeschreibung

Diese gepflegte und äußerst gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohngefühl, hellen Räumen und einer ruhigen Wohnlage mit viel Grün. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage und bietet mit ihrem weitläufigen Balkon einen wunderschönen Blick auf die parkähnliche Grünanlage der Wohnhausanlage.

Das Herzstück der Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet. Drei separat begehbbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die geräumige Küche ist sehr gut ausgestattet und bietet viel Arbeits- und Stauraum. Zusätzlich steht ein praktischer kleiner Speis- bzw. Abstellraum zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und ergänzt den hohen Wohnkomfort ideal.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre sowie die besonders praktische Raumaufteilung. Ein Autoabstellplatz sowie ein Kellerabteil ist bereits im Angebot inkludiert.

Auch die Lage spricht für sich: durch die hervorragende Anbindung und die Nähe zu Wien und Bratislava eignet sich die Wohnung ideal für Pendler sowie alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Alle Details auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 83,28 m² + Loggia: 6,29 m²
- Mietdauer: 5 Jahre - eine Verlängerung ist danach möglich
- Beziehbar ab: 1. August 2026 - früher nach Absprache möglich
- Gesamtmiete: € 1.190,00 inkl. BK

- Heiz- und Stromkosten sowie TV/Internet werden direkt mit dem Anbieter abgerechnet
- Kautions: 3 BMM
- notwendige Unterlagen zur Anmietung: Einkommensnachweis der letzten 3 Monate, Kopie eines Lichtbildausweises

Hier geht´s zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147954>

Wenn Sie Interesse an dieser besonderen Immobilie haben, senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Portal – wir stellen Ihnen gerne weitere Details zur Verfügung.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter margit.zettel@sreal.at

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <425m
Arzt <525m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <450m

Kinder & Schulen

Schule <3.300m
Kindergarten <2.100m
Universität <3.400m
Höhere Schule <3.400m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <425m
Geldautomat <425m
Post <450m
Polizei <3.850m

Verkehr

Bus <200m

Autobahnanschluss <2.075m

Straßenbahn <3.700m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.