

## **2 Zimmer Wohnung inkl. Einbauküche und Balkon**



**Objektnummer: 5270/4420172**

**Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	780,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	586,07 €
<b>Kaltmiete</b>	709,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,02 €
<b>USt.:</b>	70,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

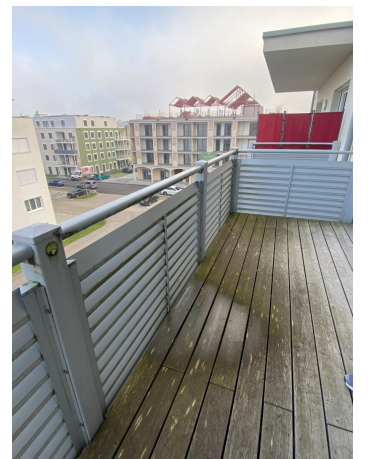
## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Trondl-Wirth

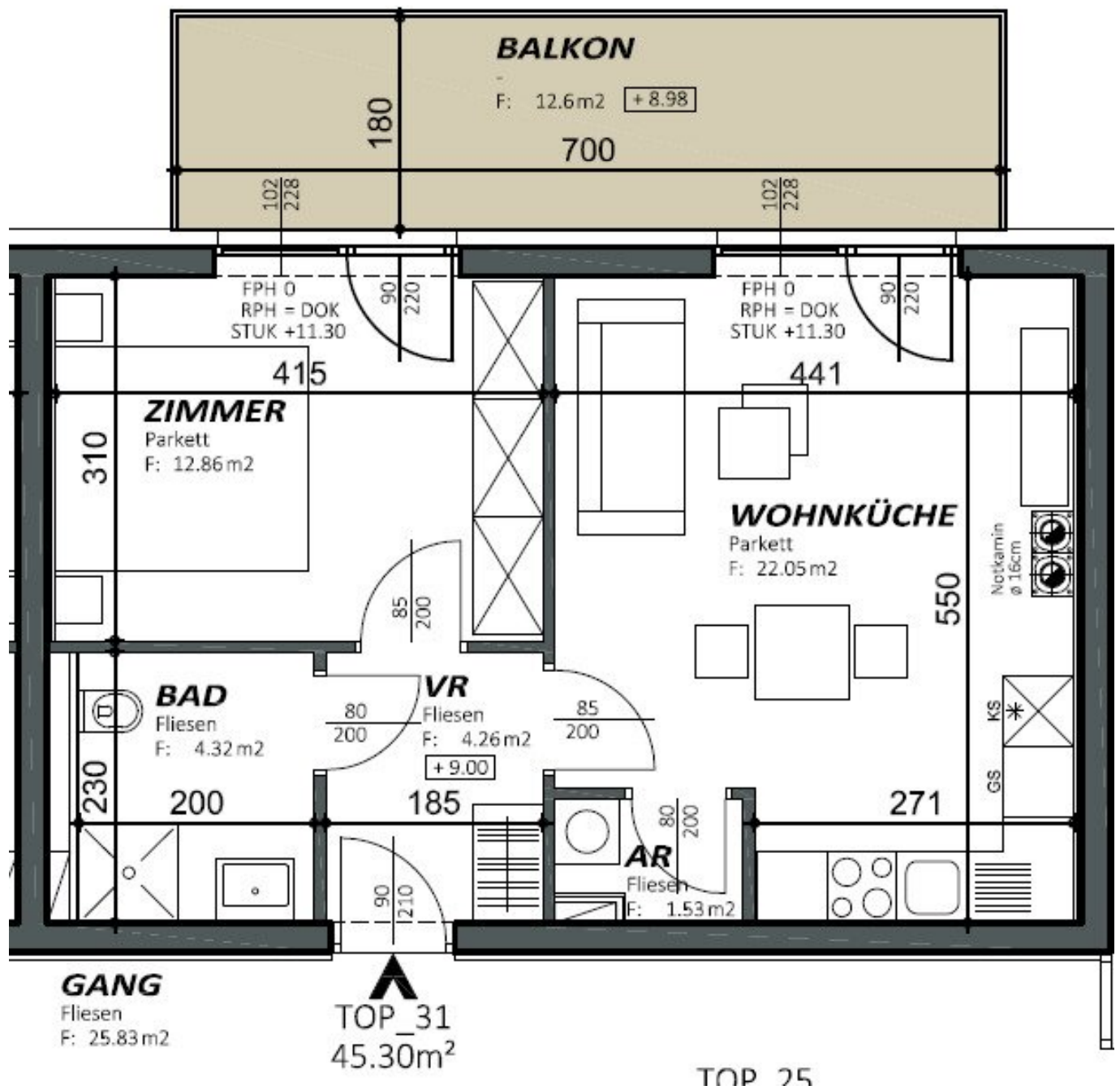
Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

T +436644030665

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







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gemütliche 2 Zimmer Wohnung direkt im Wohnpark Tullnerfeld. Genießen Sie den Sonnenaufgang oder ruhige Abende auf dem großen Balkon.

Die toll geschnittene Wohnung im 3. Stock hat eine Wohnnutzfläche von 45 m<sup>2</sup> und besteht aus:

- einem verfliesen Eingangsbereich und Gang
- einem Wohnbereich mit moderner Einbauküche und Ausgang auf den großen Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf den großen Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine
- separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil

Im Wohnhaus gibt es einen Aufzug. Die Küche ist möbliert.

Die Wohnung ist ideal gelegen, zum Tullnerfelder Bahnhof gelangt man in ca. 10 Gehminuten oder in weniger als 5 Minuten mit dem Auto mit direktem Anschluss nach Wien Westbahnhof/Hauptbahnhof, St. Pölten Hauptbahnhof oder Tulln. Die Bahnverbindung ab Bhf Tullnerfeld ist derzeit aufgrund der Unwetterschäden außer Betrieb.

Befristung: 5 Jahre

Kosten:

Gesamtmietzins inkl. Betriebskosten pro Monat € 780,00

Garagenplatz: € 85,00

Kaution: € 2.600,00

einmalige Abwicklungskosten: € 288,00

Energieausweis: HWB = 33,3 kWh/m<sup>2</sup>a = B

fgee = 0,68 = A+

Fotos wurden von einer ähnlichen Wohnung in der Liegenschaft hochgeladen.

Wenn die Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit:

Wirth Immobilien GmbH

---

Steinriegl 3/1

3451 Michelhausen

02275 21400

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass ich aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen kann, wenn Sie bestätigen, dass

Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von mir aufgeklärt wurden. Nachdem Sie mir Ihre Anfrage über meine Homepage <https://www.wirth-immobilien.at> gesendet haben, erhalten Sie von mir alle wesentlichen Informationen per Mail. Gerne erkläre ich Ihnen die neuen Richtlinien auch persönlich. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Name, Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt).

Alle Angaben wurden direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtigkeit- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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 <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap