

## **Sorglos-Wohnen nahe SCS: Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit All-Inclusive-Miete!**



**Objektnummer: 1837/75**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	599,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	477,00 €
<b>Kaltmiete</b>	558,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,57 €
<b>Heizkosten:</b>	28,54 €
<b>USt.:</b>	12,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Phillip Hrala**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien



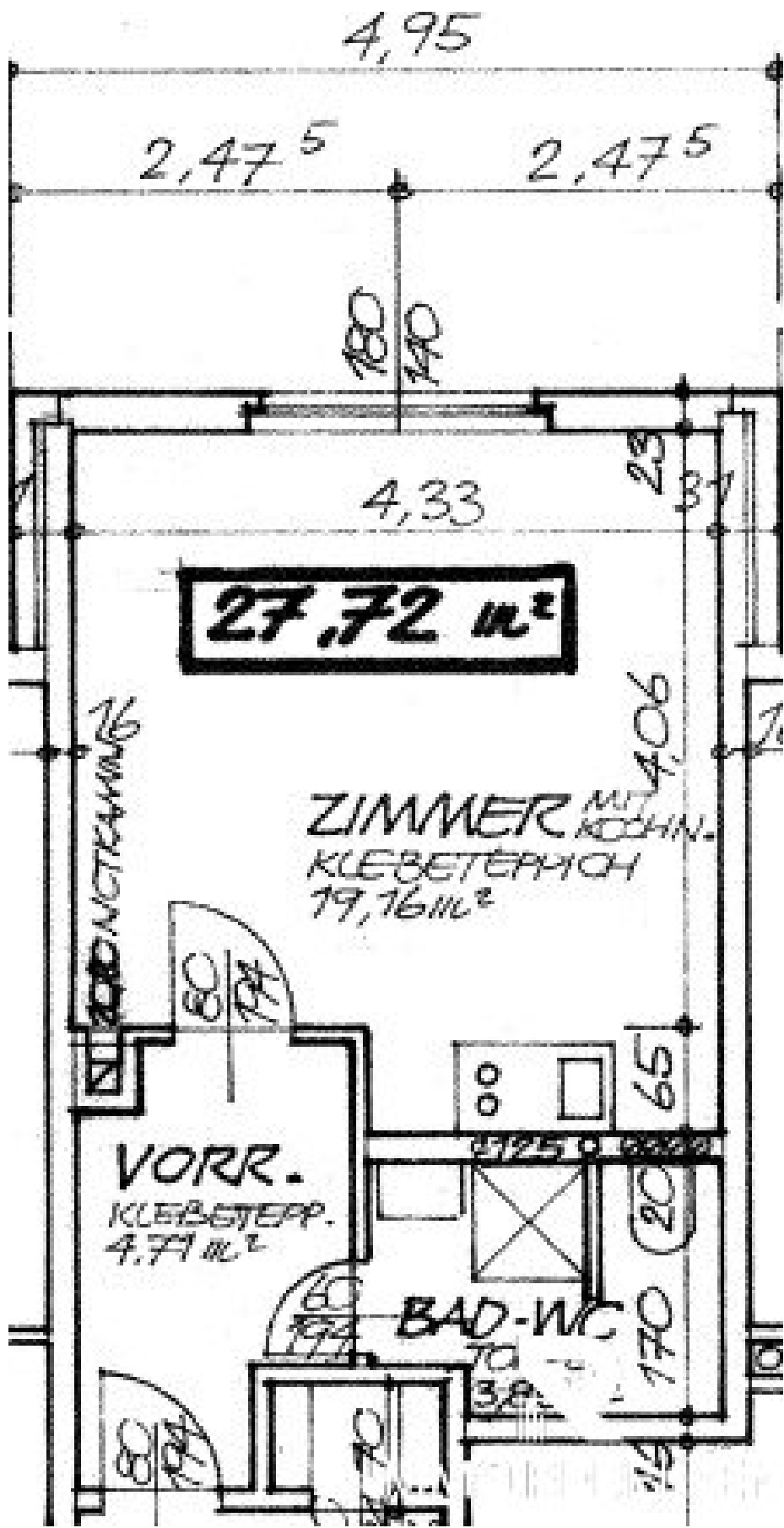




ZIMMER

VORR.

BAD-WC



## Objektbeschreibung

Willkommen in deinem neuen Zuhause! Diese kompakte und top-sanierte Einzimmerwohnung mit ca. 28 m<sup>2</sup> bietet alles, was man für einen modernen Single-Lifestyle braucht. Vor rund drei Jahren wurde die Wohnung aufwendig kernsaniert und präsentiert sich mit hochwertigen Materialien, neuen Fenstern und einem stilvollen Badezimmer.

Hier ziehst du in eine Wohnung ein, die technisch und optisch auf dem neuesten Stand ist. Ein großer Vorteil: Die neuen Fenster sorgen nicht nur für Ruhe, sondern halten gemeinsam mit der effizienten Fernwärme deine Energiekosten stabil.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Moderne Wohnküche:** Ausgestattet mit einer neuwertigen Einbauküche der Marke Respekta.
- **Top-Zustand:** Erstklassige Sanierung, moderne Böden und ein schickes, zeitgemäßes Bad.
- **Stauraum inklusive:** Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.
- **Wohlfühlklima:** Bequeme Fernwärme inkl. Warmwasserheizung.

**Transparente Mietkonditionen (Monatliche Kosten):** Wir setzen auf volle Kostentransparenz. Die monatliche **Gesamtbelastung von ca. 599,00 €** ist ein „Rundum-Sorglos-Paket“ und beinhaltet bereits alles:

- **Hauptmietzins:** € 477,00
- **Betriebskosten:** € 89,73 (inkl. USt.)
- **Heizkosten:** € 22,31 (inkl. USt.)
- **Warmwasser:** € 10,95 (inkl. USt.)

- **Mietvertragsdauer:** Befristet auf 3 Jahre.

**Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:** Um dir zu zeigen, wie gemütlich man diese 28 m<sup>2</sup> einrichten kann, sind die Fotos im Inserat „gestaged“ (**virtuell möbliert**). So siehst du das volle Potenzial der Räume. Die Wohnung wird jedoch **leer und besenrein übergeben**, damit du beim Einrichten deinen eigenen Stil verwirklichen kannst!

### **Dein Ansprechpartner:**

Phillip Hrala

0660 925 1772

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap