

## Ruheoase in Götzendorf/Leitha zu vermieten!



**Objektnummer: 7939/2300162894**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Götzendorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	780,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	559,34 €
<b>Kaltmiete</b>	709,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,75 €
<b>USt.:</b>	70,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**









**STANDARD  
KÖNNEN ALLE.  
ICH MACH DEN  
UNTERSCHIED.**

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE

☎ 0699 184 100 40

**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

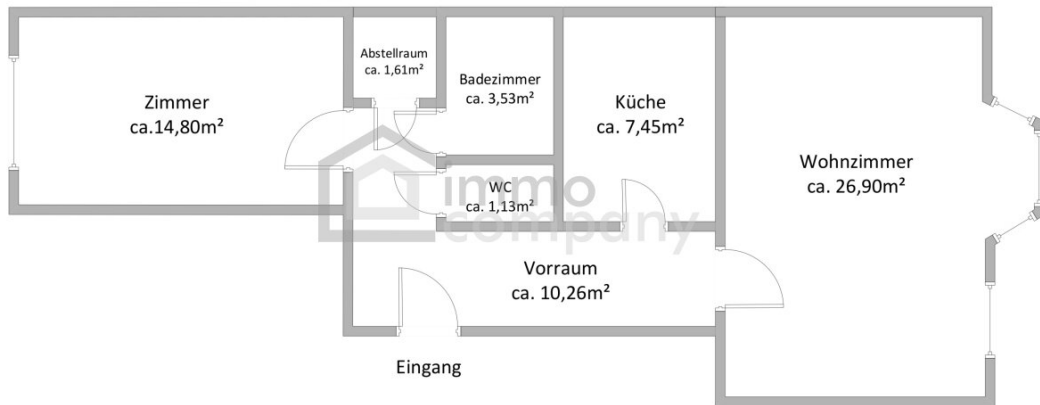
*Wir geben Menschen  
Zuhause*

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Grundrissplan



Wohnung  
2434 Götzendorf/Leitha  
Leithafeldgasse 8/1/1  
Wohnnutzfläche: ca. 66,00m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Du suchst eine nette, gepflegte Mietwohnung in Ruhelage?**

**Evtl. eine Wohnung mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung?**

Ich hab genau für dich das passende Objekt!

**2-Zimmer-Wohnung mit XL-Wohnzimmer in Götzendorf/Leitha zu vermieten!**

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und ist ab sofort zu mieten.

### **Aufteilung der Räume bzw. Flächen:**

- Vorraum: ca. 10,26m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,13m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 26,90m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 3,53m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 14,80m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,61m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 7,45m<sup>2</sup>

### **Viele Highlights:**

- Absolute Ruhelage inkl. Grünblick
- Innenjalousien

- Großes zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 10,53m<sup>2</sup>
- Einbauküche inkl.
- Neuwertige Gastherme
- 1x Autostellplatz inkl.
- Objekteigener Spielplatz für Kinder, zweiter Spielplatz wenige Meter entfernt

Bei diesem Objekt ist **ein KFZ-Abstellplätze** inkludiert.

### **Lage:**

Götzendorf/Leitha befindet sich im Bezirk Bruck/Leitha in der Nähe des bekannten Leithagebirges und liegt direkt am Fluss, der Leitha.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Bipa, etc.) bieten sich an. Kindergarten und Volksschule sind nur wenige Minuten von der Haustür zu Fuß zu erreichen.

Ein Arzt und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt.

Die direkte Bahnhofverbindung ermöglicht eine schnelle Reise nach Wien oder Richtung Bruck/Leitha. Mit dem Auto ist man in 15min in Bruck/Leitha, 20min in Eisenstadt, 25min in Wien, 30min in Baden, Mödling oder Wr. Neustadt.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap