

SCHICK & MODERN - 2-Zi-Wohnung mit Loggia & bester Anbindung!



Wohnung Aussenansicht

Objektnummer: 6286/2272

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	927,74 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	897,22 €
Betriebskosten:	107,42 €
Heizkosten:	13,17 €
USt.:	17,35 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten sind nicht in den BK inkludiert

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

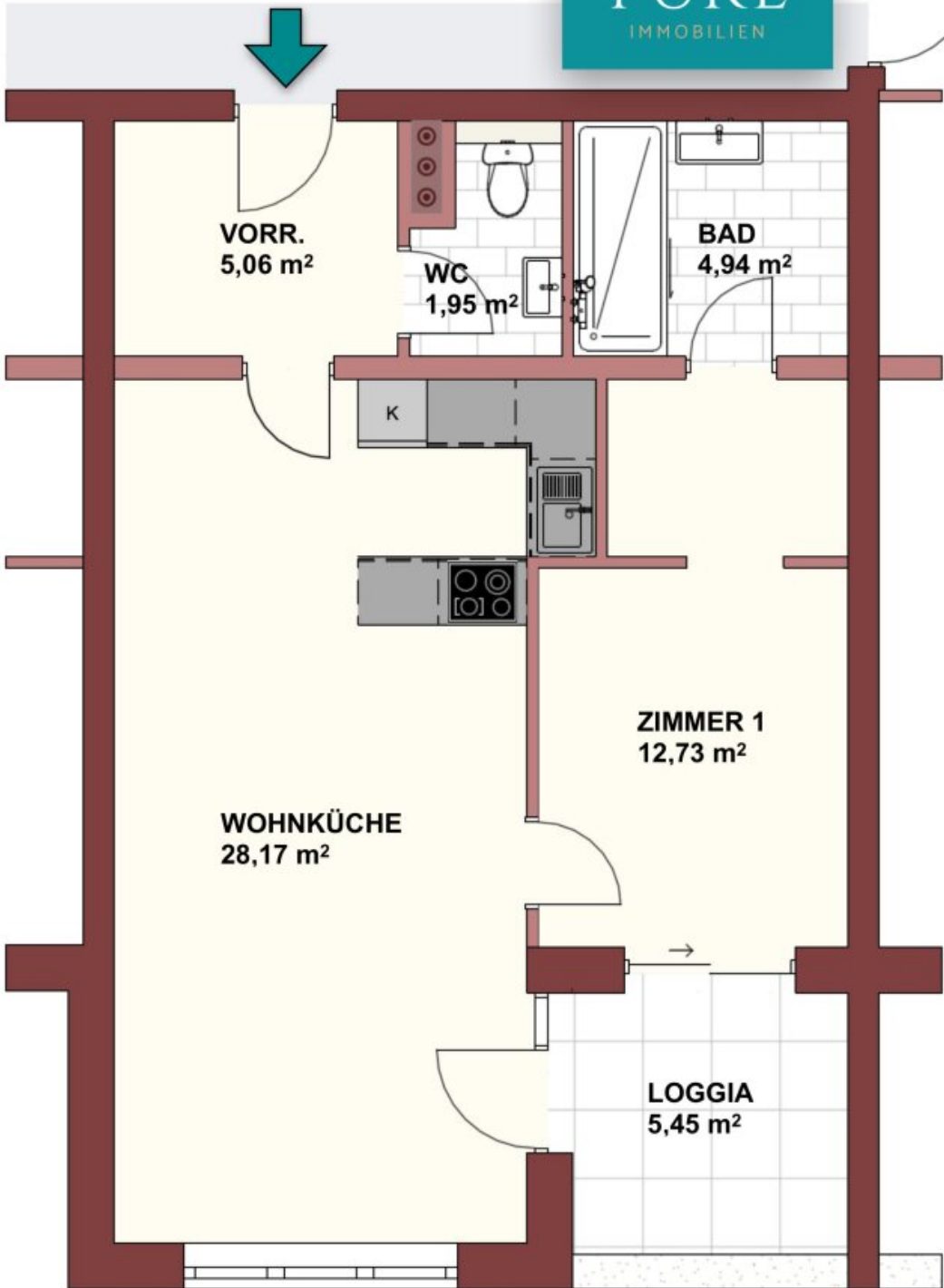












Objektbeschreibung

Diese äußerst attraktive Wohnung wird mit 1. August 2026 vermietet und befindet sich in einer **trendigen & modernen Wohnanlage**, dem "Winklerhof " in Zentrumslage in Wr. Neudorf mit **besten Anbindung** nach Wien, Mödling & Baden. Die ansprechende Architektur dieser Anlage mit **barrierefreiem** Zugang & nur 9 Wohneinheiten verspricht **Exklusivität und Heimeligkeit**.

Ein **modernes Raumkonzept** mit geräumigem Wohnraum und **sehr gelungener Küchenplanung** zeichnen diese Wohnung aus. Die **entzückende Loggia** ist von beiden Räumen begehbar. Ein **schönes & freundliches Küchendesign** unterstreicht die Helligkeit dieser hübschen 2-Zi-Wohnung. Neuwertige Geräte, große Laden sowie der Backofen in Augenhöhe machen das Kochen zu einem Vergnügen. Die **nette Bar** bietet nicht nur ein Platz'l für ein gemütliches Beisammensein sondern bietet noch zusätzliche Abstellfläche.

An das Schlafzimmer grenzt ein **begehbare Schrankraum**, der genügend Stauraum für Kleidung und Sonstiges bietet. Das Bad ist angenehm groß und verfügt über eine Badewanne mit Dusche.

Ein **Einlagerungsraum** befindet sich praktischerweise im selben Stock **gleich ums Eck**.

Solide **Massivbauweise** in Kombination mit modernster Haustechnik mittels **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**, 3-fach verglaste Schallschutzfenster, sowie eine energieeffiziente Wärmedämmung garantieren ein angenehmes Wohnklima & geringe Heizkosten.

Eine überdachte Einfahrt ermöglicht **komfortables Parken** und einen trockenen Zugang ins Wohnhaus. Ein freier **Autoabstellplatz** kann gerne bei Bedarf dazu gemietet werden.

Kurz & gut: eine sehr hübsche 2-Zi-Wohnung mit modernem Küchendesign & Loggia - Top Anbindung!

VORTEILE im ÜBERBLICK:

- Schicke 2 Zi Wohnung mit modernem Raumkonzept
- Tolle Zentrumslage & beste Anbindung
- Freundliches & helles Design
- Schöner Wohnraum mit attraktiver Küchenplanung

- Überdachte Loggia westseitig
- Elektrisch gesteuerte Rollläden
- Helligkeit durch große Fensterfronten
- Energieeffiziente LWP & Fußbodenheizung
- Einlagerungsraum ums Eck
- Exklusive & KLEINE Wohnanlage mit Lift
- Fahrradabstellraum

KOSTEN:

Mietzins: € 750,- zzgl. BK € 177,74 (inkl. Ust.) = GESAMTMIETE: € 927,74

Kaution: € 2.700,-

Provision: KEINE

Gesamtmiete versteht sich ohne Strom & ohne Parkplatz.

LAGE:

Der Winklerhof befindet sich in idealer Zentrumslage von Wr. Neudorf mit der Badner Bahn vor der Tür, umgeben von **besten Infrastruktur** und Nahversorgung. Der schön angelegte **Europaplatz** mit Kindergarten, Schulen, Hort, Gemeindeamt und Post befindet sich 3 Gehminuten entfernt.

Der nahegelegene **Kahrteich, -ein Naturjuwel** mitten in Wr. Neudorf, die angrenzenden **Föhrenwälder** als Naherholungsgebiet zum Wandern & Biken, sowie ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot ums Eck, erweitern die Vorteile dieses Standorts.

Verkehrstechnisch **ideal für Pendler** gelegen, da Sie mit der **Badner Bahn, Schnellbahn, sowie der A2** perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Somit erreicht man bequem die SCS in nur 2 Minuten, die Wiener Innenstadt (Oper) mit den Öffis in 35 Minuten., sowie die Stadtgrenze Wiens in nur 10 Autominuten.

VERMIETUNG & BERATUNG:

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Expose zu und stehe Ihnen für Informationen zu diesem hübschen Mietobjekt jederzeit zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Anna Schlachter

Staatl. konz. Immobilienmaklerin

Tel: 0699 / 17 77 99 11

Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Inhalte wurden sorgfältig geprüft. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Wir weisen höflich darauf hin, dass wir nicht als Doppelmakler tätig sind und nur einseitig die Interessen des Vermieters vertreten. Die Provision für die Vermittlung des Mietobjektes wird vom Auftraggeber, dem Vermieter, übernommen.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap