

**Nette 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ebreichsdorf zu vermieten!**



**Objektnummer: 7939/2300162961**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	596,86 €
<b>Kaltmiete</b>	690,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,76 €
<b>USt.:</b>	9,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410040

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



gungstermin zur



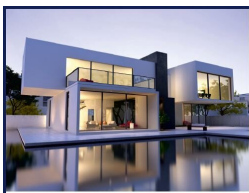




# STANDARD KÖNNEN ALLE. ICH MACH DEN UNTERSCHIED.

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE

☎ 0699 184 100 40



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**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)



# Objektbeschreibung

**Klein aber Fein?**

**Wohnung inkl. Küche?**

**Ruhelage interessant?**

**Einfach Koffer packen und einziehen!**

## Highlights:

- Glasfaseranschluss verfügbar
- Jung modernisiertes Haus (Fenster, Fassade)
- Genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung
- Vollmöblierte Wohnung

Lage:

Ebreichsdorf befindet sich im Bezirk Baden mit ca. 5600 Einwohner.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, etc.) bieten sich in unmittelbarer Nähe an. Kindergarten ist nur wenige Minuten von der Haustür zu Fuß zu erreichen, Volks- & Mittelschule sind ca. 1,3 km entfernt im Zentrum

Die nächste Bahnhofverbindung (Bahnhof Ebreichsdorf) ist 5min per Auto entfernt und ermöglicht eine schnelle Reise nach Wien oder Richtung Wr. Neustadt. Durch die angrenzende Autobahn A3 ist man mit dem Auto in 15min in Eisenstadt bzw. in Baden, in 25min in Wien, Mödling oder Wr. Neustadt.

Ihr Immobilienexperte

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

benjamin.heidegger@immo-company.at

069918410040

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.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap