

Großzügiges Penthouse mit Garten und Schwimmteich



Luftaufnahme

Objektnummer: 8164/2799

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Wagram ob der Traisen
Wohnfläche:	291,97 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	3
Gesamtmiete	2.947,80 €
Kaltmiete (netto)	2.249,41 €
Kaltmiete	2.679,82 €
Betriebskosten:	430,41 €
USt.:	267,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 7704900
H +43 676 7704900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









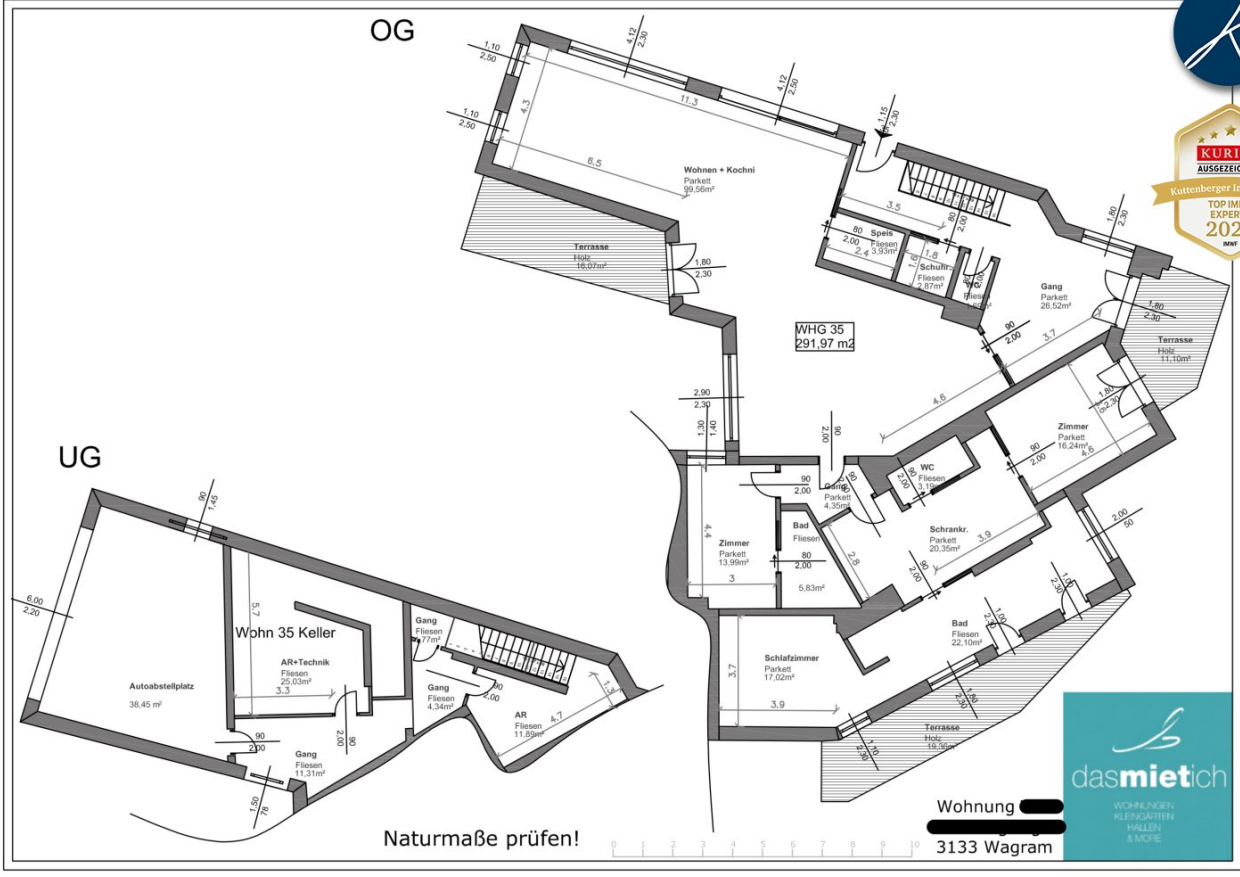






OG

UG



Wohnung [REDACTED]
3133 Wagram



Objektbeschreibung

Großzügiges Penthouse mit Garten und Schwimmteich

Zur Vermittlung gelangt dieses **einzigartige, moderne, helle**, ca. **292m²** große **Penthouse** in Wagram ob der Traisen.

Das gesamte Wohnhaus wurde **im Jahre 2013** errichtet.

Ein nicht alltägliches Objekt **für einzigartige Mieter** wartet nur darauf genutzt zu werden.

Mit einem **großzügigem Garten inkl. Schwimmteich**, heißt es hier Leben im **Luxus zwischen den Weingärten**.

Lage:

Die Anlage befindet sich im ruhigen Ort **Wagram ob der Traisen**, welcher verkehrstechnisch besten angebunden ist. In 5 Autominuten erreicht man die S33, von welcher man in ca. 15 Autominuten in St. Pölten, in 10 Autominuten in Krems und in ca. 40 Autominuten an der Wiener Stadtgrenze ist.

Raumaufteilung:

EG

Eingangsbereich | Abstellkammer | Balkon 1 | Wohnzimmer | Designerküche mit Kücheninsel | Essbereich | Balkon 2 | Flur | Schlafzimmer 1 | Bad 1 mit WC | Schlafzimmer 2 | WC | Bad 2 | Schlafzimmer 3 | Balkon 3

KG

Waschraum | Heiz- und Hobbyraum | Garage

In der Garage befindet sich bereits ein **Starkstromanschluss**, als Vorbereitung für eine Wallbox.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fußbodenheizung**.

Die **Gesamtmiete** beläuft sich auf **€2947,80 inkl. Betriebskosten und USt**

Die **Kaution** beläuft sich auf **€12.000,-**

Ein **Heizkostenkonto** von ca. **€450,-** zzgl. USt wird zusätzlich vorgeschrieben.

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet.

Die Kosten für Strom sind direkt mit dem Energieanbieter zu verrechnen.

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0676 7704900 - Maximilian Hieke

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

* * * * *

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)

- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap