

**! ERSTBEZUG ! 3 Zimmer Wohnung inkl. Einbauküche und  
großem Balkon nahe Bahnhof Tullnerfeld**



**Objektnummer: 5270/4420173**

**Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.161,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.161,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

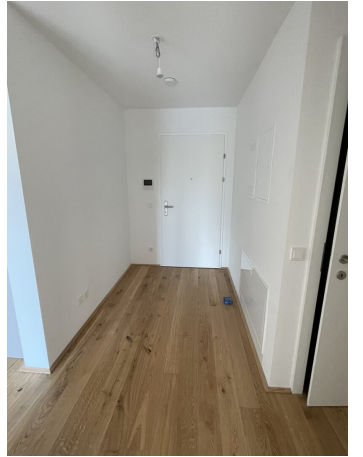
### Sabine Trondl-Wirth

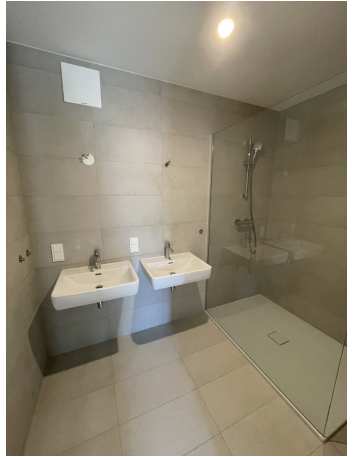
Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

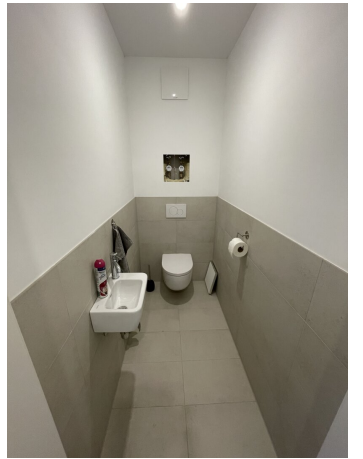
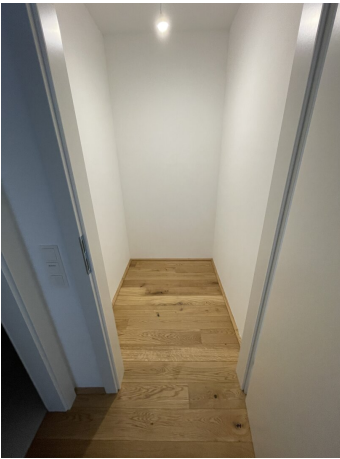
T +43227521400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





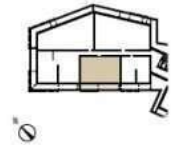






# FLORIANI

Quartier am *Füllnerfeld*



## STIEGE 4 TOP 11

1. OBERGESCHOSS  
ZIMMER: 3

WOHNLÄCHE 71,17 m<sup>2</sup>

BALKON 16,30 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 2,35 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

EV ELFKOCHHERD  
MV MEDIANFERTIGER  
HV HEIZUNGSVERTEILER  
HNRK HANDELMISCHROPPEN  
AD ABHÄNGIGEDOCKE

RE REGENROHR  
KKS KÜHLSCHWAMM  
GS GESCHERSPÜLER  
WM WÄSCHMASCHINE  
SR SCHWAMMRAUM

WANDFUESEN  
bis Lagerhöhe  
bis 1,20m  
VR VORBAUM  
AB ABTETUSBAUM  
PS PUTZSTÜCK GULLY

Überörtliche Planologie Änderungen vorbehalten. Maßangaben haben nur informellen Charakter und sind nicht für die Realisierung von Erdarbeiten einsehbar. Informelle Hinweise für Erdarbeiten  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter, sie dienen lediglich der Veranschaulichung und werden nicht realisiert. Die dargestellten Sanitärgegenstände, Lüftungen, Heizkörper sind als Symbole zu verstehen, welche in Größe und Lage ebenfalls keinen Hinweis auf die tatsächliche Position der Sanitär-, Lüftung- und Heizkörper geben. Änderungen sind vorbehalten. Die dargestellten Gegenstände sind als Symbole zu verstehen, welche in Größe und Lage ebenfalls keinen Hinweis auf die tatsächliche Position der Sanitär-, Lüftung- und Heizkörper geben. Änderungen sind vorbehalten.

ARCHITEKTUR  
**soya**  
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

BAUFÜHRER  
**athome**  
Wo das Leben zu Hause ist.

## Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung (71 m<sup>2</sup>) im 1. Stock in Judenau vereint modernes Wohngefühl mit höchstem Komfort. Das absolute Highlight ist der großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Balkon. Dank der energieeffizienten Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion genießen Sie zudem das ganze Jahr über ein perfektes Raumklima.

### Ihre Wohnung auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. 16,3 m<sup>2</sup> Balkon
- **Raumaufteilung:** Vorzimmer, offener Wohnbereich mit moderner Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Bad (mit Dusche und Doppelwaschbecken), separates WC, 2 praktische Abstellräume (einer mit Waschmaschinenanschluss)
- **Klima & Technik:** Luftwärmepumpe mit **Kühlfunktion**, 3-fach verglaste Fenster, elektrischer Handtuchtrockner, große Dusche
- **Stauraum:** Eigenes Kellerabteil vorhanden
- **Parksituation:** 1 Garagenstellplatz inkludiert; ein zweiter Platz kann bei Bedarf optional angemietet werden

### Hervorragende Lage:

In nur 5 Minuten erreichen Sie den Bahnhof Tullnerfeld (auch ideal und sicher über den Radweg). Von dort aus pendeln Sie entspannt und schnell: Hütteldorf (Regionalexpress: 10 Min.), Wien Westbahnhof (20 Min.) und St. Pölten (15 Min.).

### Konditionen:

- **Miete: € 995,00**
- **Betriebskosten: € 166,87**

- **Garagenstellplatz: € 80,00**
- **Gesamtbelastung: € 1.241,87**
- **Heizung, Warm- und Kaltwasser: € 70,32**
- **Kaution: € 4.000,00**
- **Abwicklungskosten: € 288,00**
- **Befristung: 3 Jahre**
- **Hinweis: Keine Hundehaltung erlaubt.**

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

---

Steinriegl 3/1

3451 Michelhausen

0227521400

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt).

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 <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap