

**+Haus nahe Schloss Eckartsau: 965m² Grund,
4-Zimmer-Haus mit Wohn-Essküche,+ Kamin & Sauna+
Garage+**



Objektnummer: 1587/65078

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2305 Eckartsau
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	98,57 m ²
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.300,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes





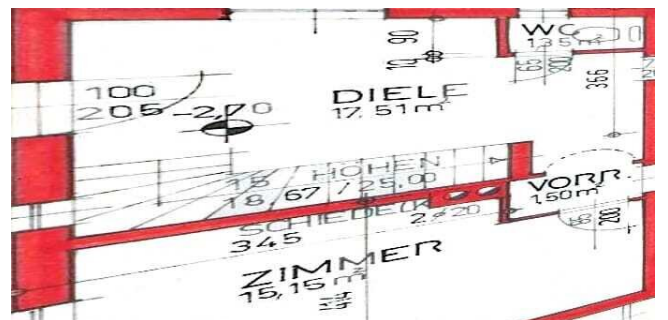
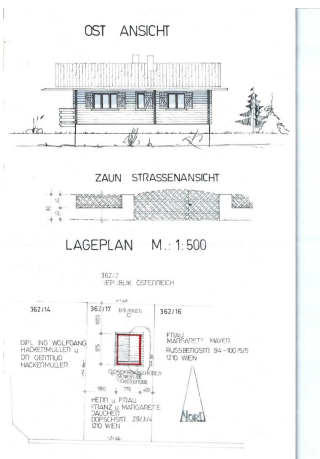




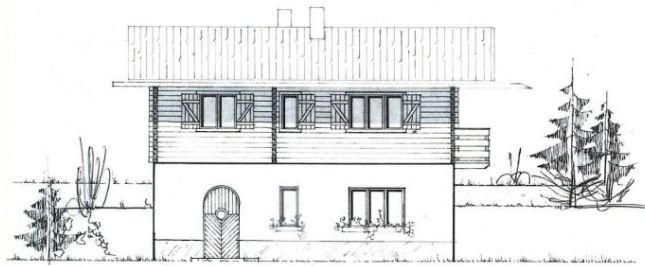




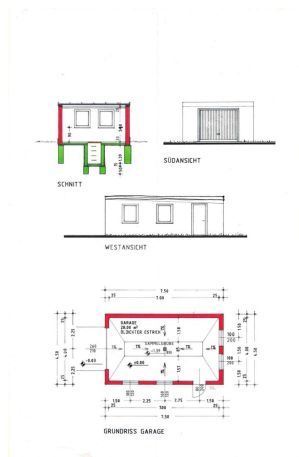
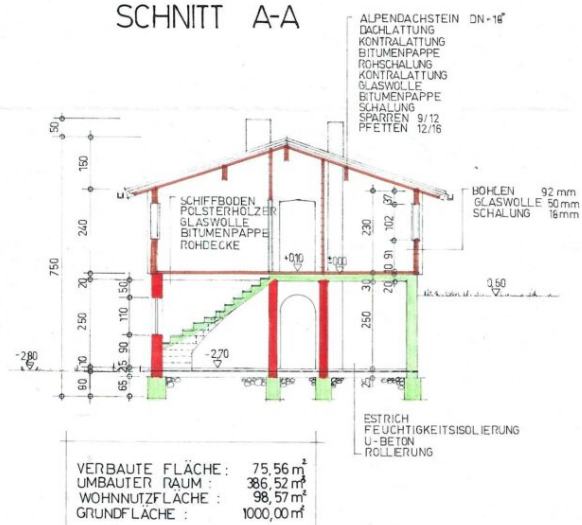




WEST ANSICHT



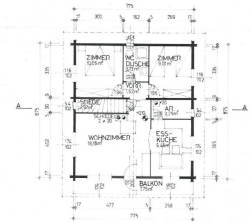
SCHNITT A-A



SÜD ANSICHT



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in der Poststraße 16 besticht durch ihre einzigartige Lage: Während das herrschaftliche Schloss Eckartsau zu Kultur und Entspannung einlädt, bietet der direkt angrenzende Nationalpark Donau-Auen ein unerschöpfliches Natur- und Freizeitparadies für die ganze Familie und besticht durch seine nachhaltige und energieeffiziente **Hybridbauweise**. Das **Erdgeschoss ist in solider Massivbauweise errichtet und gedämmt**, was für minimale Heizkosten und ein optimales Raumklima sorgt. Das **Obergeschoss in behaglicher Holzbauweise** schafft eine wunderbare Wohlfühlatmosphäre.

Das **Heizkonzept** ist durchdacht, effizient und komfortabel aufgeteilt:

Die Pelletsheizung befindet sich direkt im Erdgeschoss, während das Obergeschoss über Infrarotheizungen und den gemütlichen Kamin beheizt wird.

Dieses teilt sich wie folgt auf::

Erdgeschoss:

Vorraum 01,50m²

Bad/WC/Waschmaschinenanschluss

Saunabereich 17,51m²

Zimmer: 15,15m²

WC 01,35m²

Gesamt: 35,51m²

Obergeschoss:

Wohnzimmer: 19,18m²

Essküche: 09,45m²

Zimmer	10,05m ²
Zimmer	09,01m ²
Bad/WC	03,73m ² mit Dusche, WC
Vorraum:	01,62m ²
AR-Speis:	03,92m ²
Stiege:	02,97m ²

Gesamt	59,93m ²
--------	---------------------

Balkon:	07,75m ²
---------	---------------------

AUSSTATTUNG

Garage

2 Gartenhütten

Sat-Anlage

Außenjalousie

Fensterläden

Fassadendämmung im Erdgeschoss 5cm

Treppenlift

Pelletofen im EG

Kachelofen im OG

Infrarotheizung im OG

Balkon mit 07,75m²

Sauna

Dachboden ca. 10m²

Mähroboter

2 große Kirschenbäume

Nettomiete € 1.200,–

Gemeindeabgaben (Müll, Kanal, Grundsteuer € 100,–
etc.)

Gesamtmiete (Bruttomiete) € 1.300,–

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten: € 3.900,–

Mietdauer: Das Haus wird auf **5 Jahre befristet vermietet**, Verlängerung möglich

Heizung & Strom: Werden direkt vom Mieter nach Verbrauch bezahlt.

Verfügbarkeit: Ab sofort beziehbar

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins in der Poststraße kontaktieren Sie uns bitte schriftlich. Bitte **geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer sowie eine kurze Beschreibung Ihrer Lebens- und Berufssituation** an. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen gemeinsam Ihr potenzielles neues Zuhause zu besichtigen!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung

übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <5.000m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <5.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Post <6.500m

Polizei <5.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap