

**Modernes Wohnhaus in absoluter Ruhelage mit exklusiver
Seezugang für Anreiner – Top-Zustand zu vermieten!**



Objektnummer: 120970

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

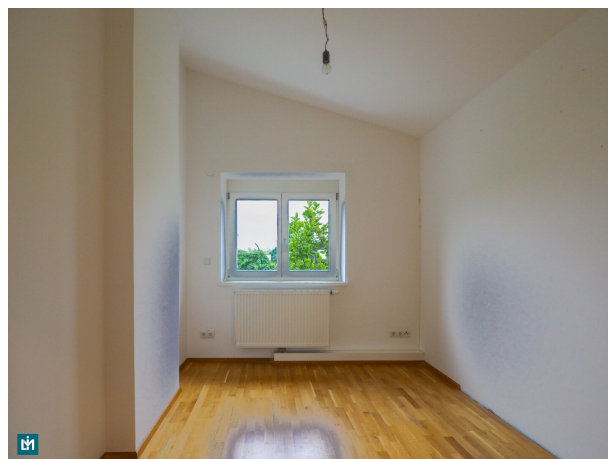
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	am See
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Deutsch-Brodersdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Gesamtfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	190,00 m ²
Keller:	43,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	1.664,00 €
Kaltmiete (netto)	1.499,00 €
Kaltmiete	1.649,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

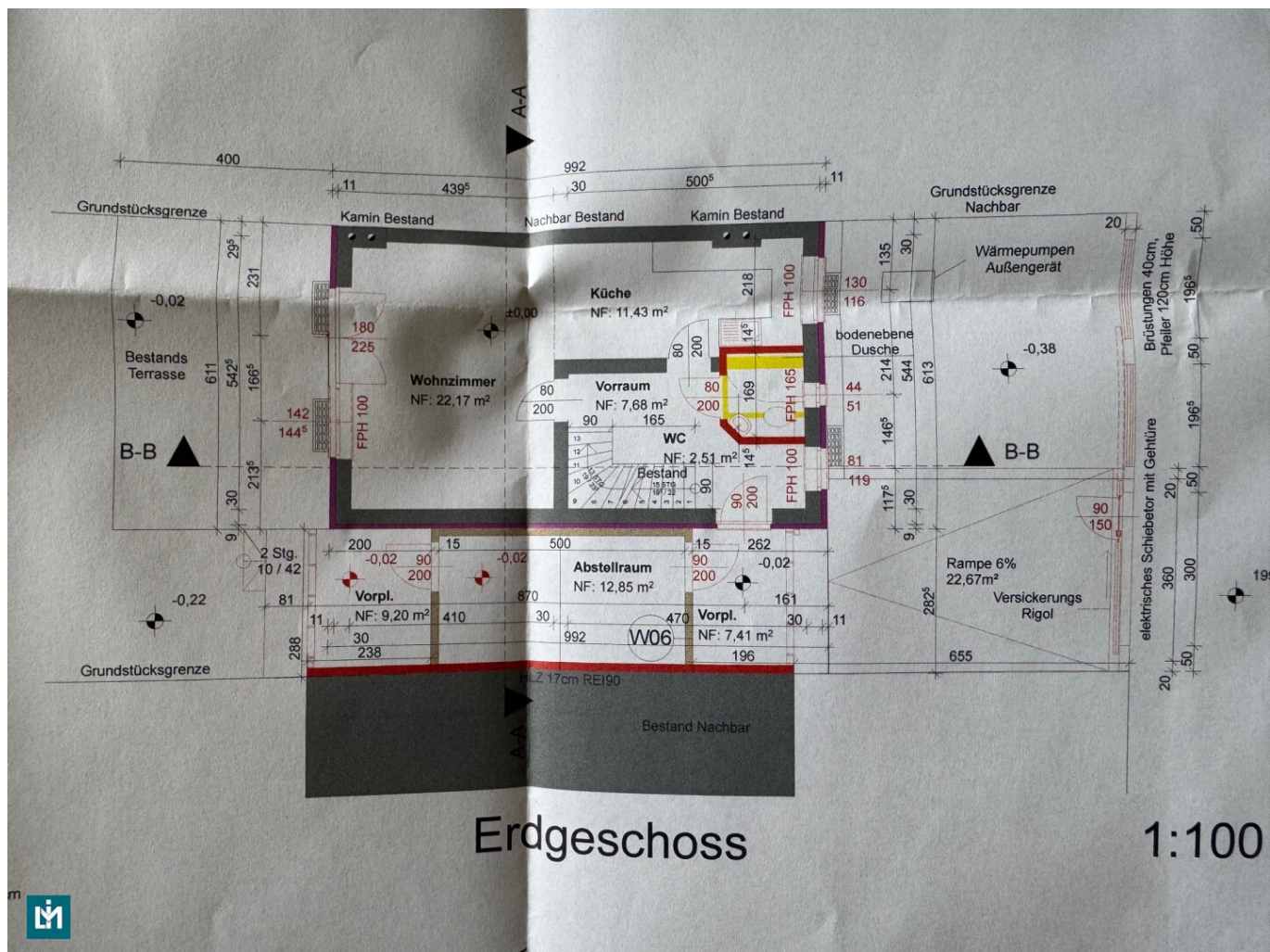
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

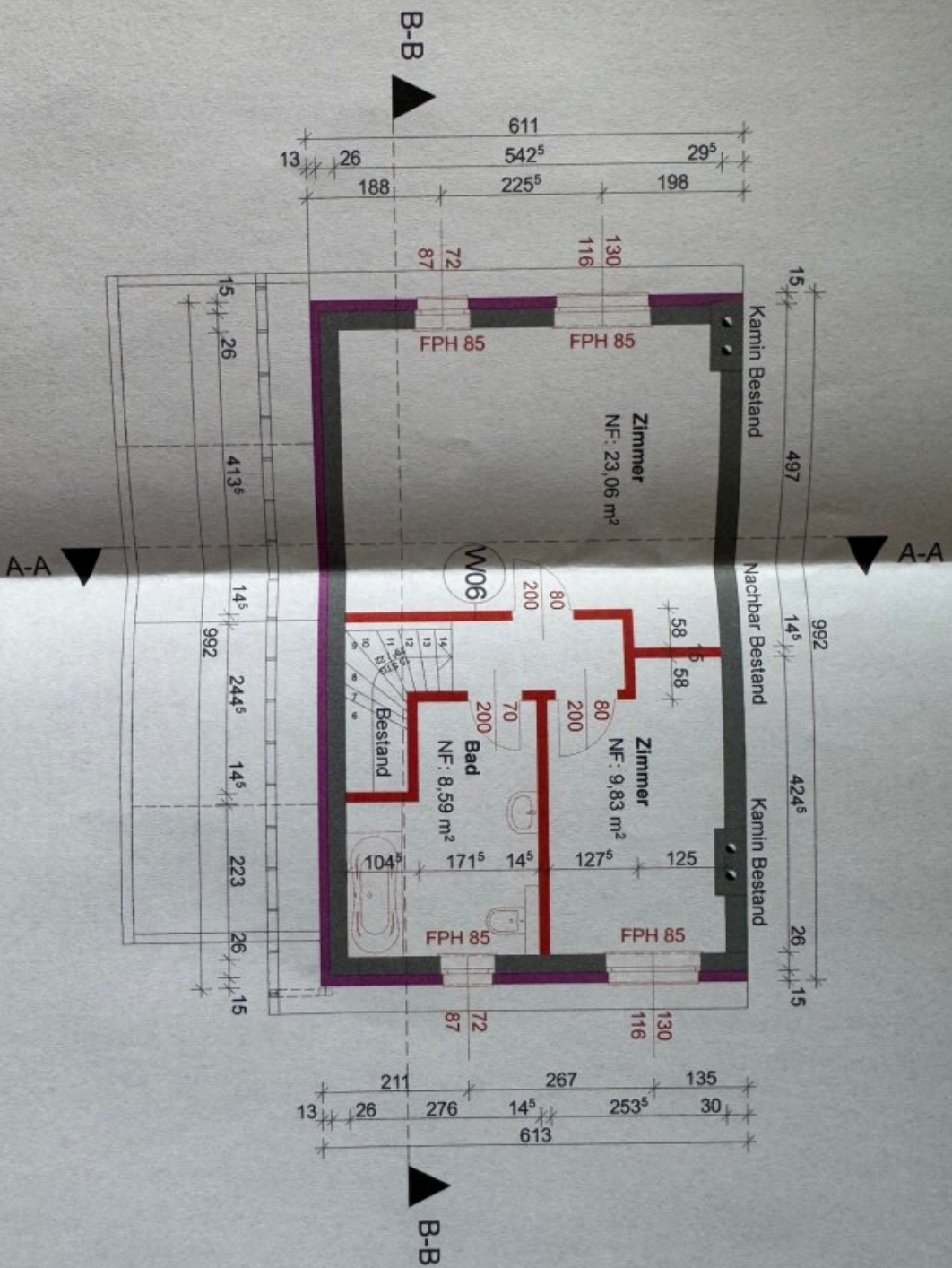
Ihr Ansprechpartner

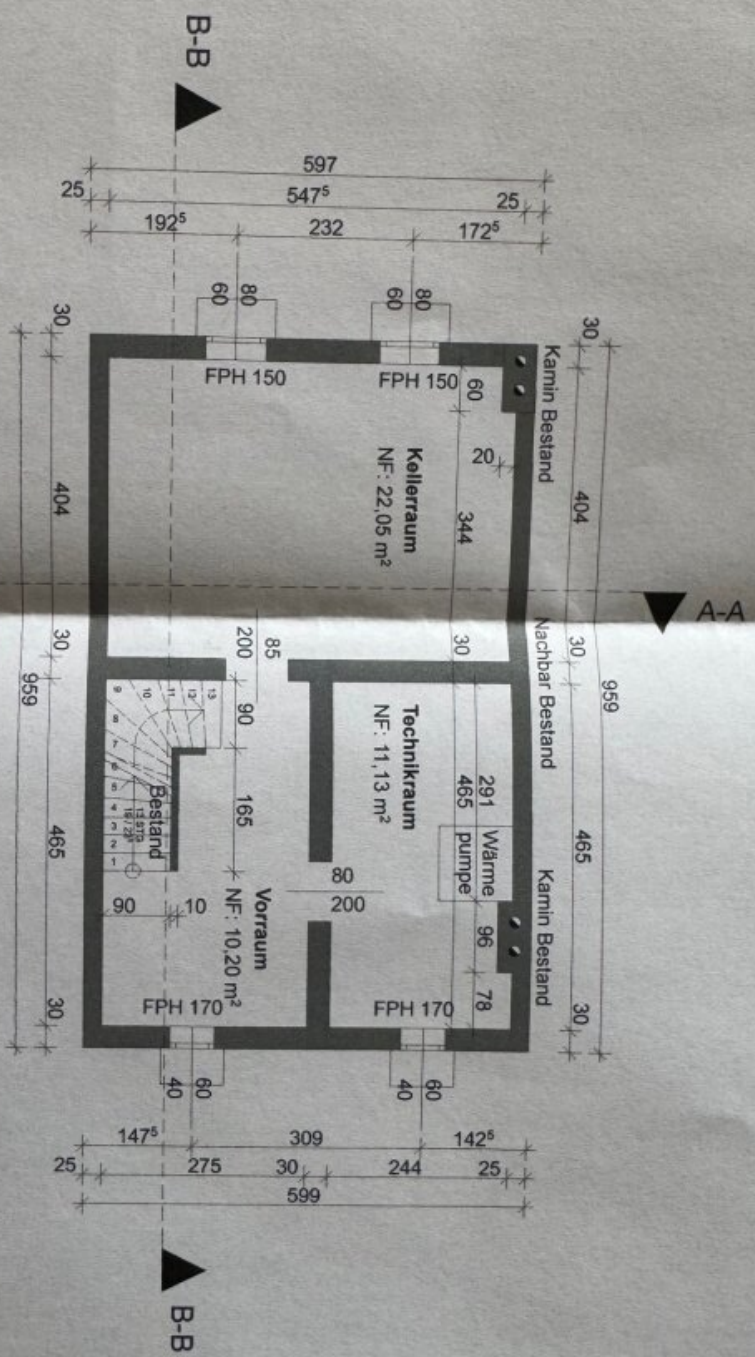












Keller

1:100



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein hervorragend aufgeteiltes Einfamilienhaus in Deutsch-Brodersdorf. Die Liegenschaft bietet modernen Wohnkomfort auf dem neuesten technischen Stand und besticht durch ihre idyllische, absolut ruhige Lage. Ein besonderes Highlight ist die Ausstattung mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe für nachhaltiges Heizen sowie hochwertigen Rollläden an allen Fenstern für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Praktische Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum / Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Großzügige Wohnküche als zentraler und lichtdurchfluteter Mittelpunkt des Hauses (34 m²)
- Gemütliches Schlafzimmer mit Blick ins Grüne (23 m²)
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (ca. 10 m²)
- Moderne Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung (im EG und OG)
- Eigener Garten mit Terrasse zur privaten Nutzung und Entspannung im Freien
- Nachhaltiges Heizsystem mittels moderner Luftwärmepumpe
- Alle Fenster mit integrierten Rollläden (Sicht- und Sonnenschutz)
- Für die Häuser der zweiten Reihe gibt es einen separaten, privaten Gemeinschaftszugang zum See

Idyllische Wohnlage mit hoher Lebensqualität:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Lage von Deutsch-Brodersdorf (Am See 36). Die Umgebung bietet eine außergewöhnliche Kombination aus viel Grün, Privatsphäre und Erholung direkt vor der Haustür. Weitab von dichtem Verkehr und städtischer Hektik genießen Sie hier ein Wohnen nahe der Natur. Dennoch sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie die grundlegende Infrastruktur der Region in kurzer Zeit gut erreichbar.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass die angegebenen Betriebskosten derzeit eine Schätzung darstellen. Da das Haus längere Zeit nicht bewohnt wurde, liegen noch keine exakten Verbrauchswerte vor.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.250m

Sonstige

Bank <2.750m

Geldautomat <4.250m

Post <2.500m

Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap