Modernes Wohnglück mit privaten Gemeinschaftsseezugang & Top-Anbindung nach Wien!



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 m²
Gesamtfläche:	128,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	190,00 m²
Keller:	43,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,47 kWh / m² * 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



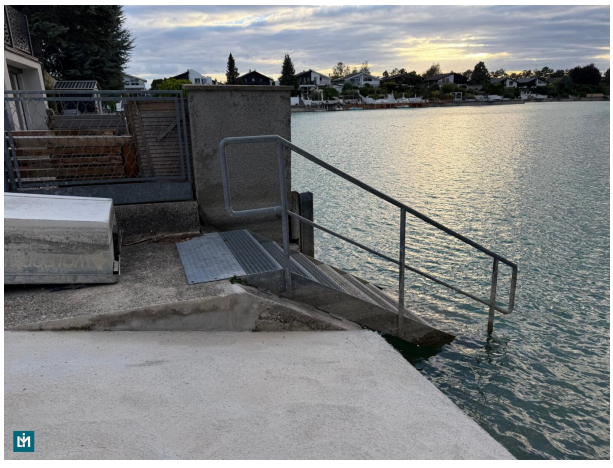


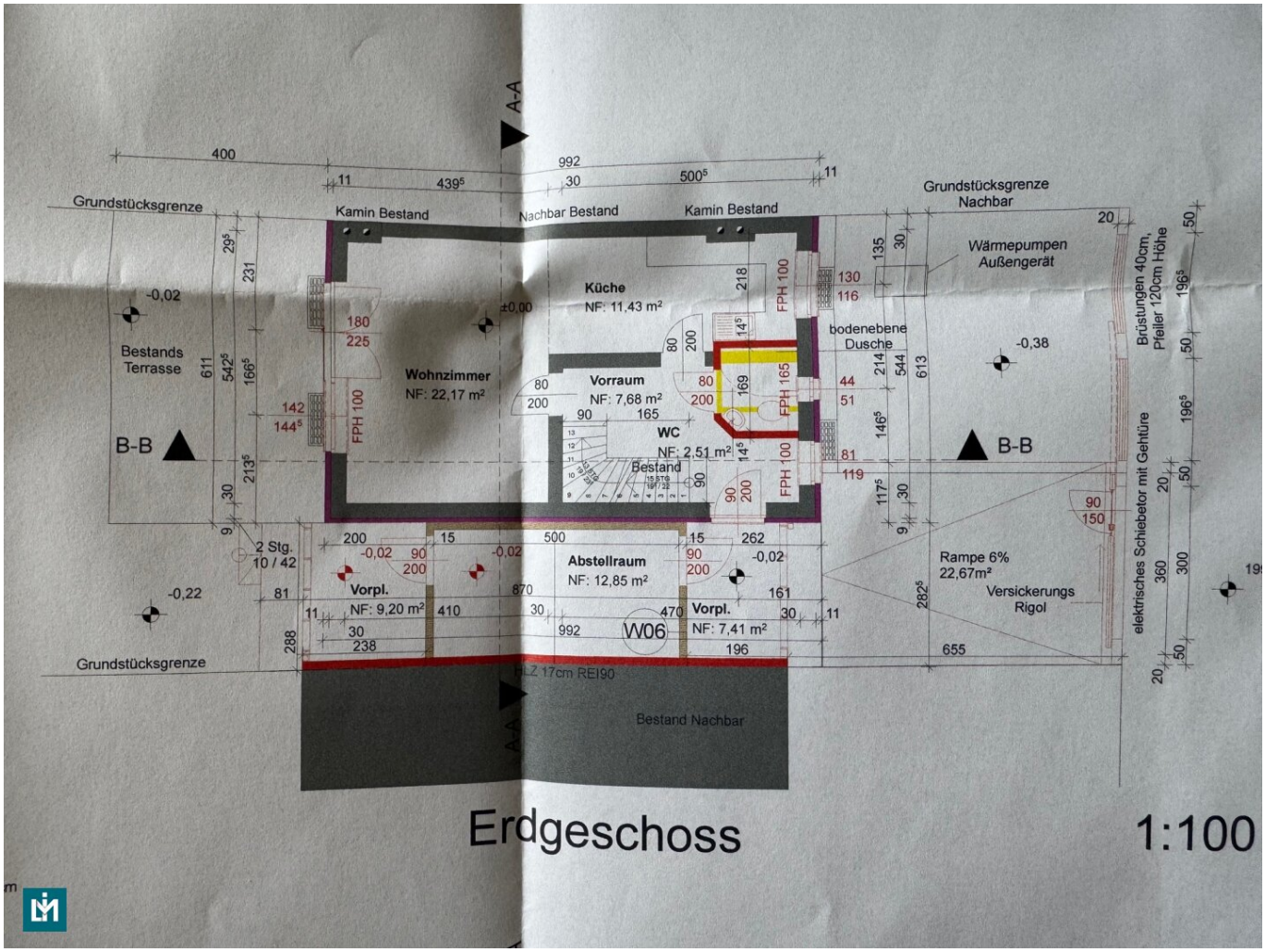


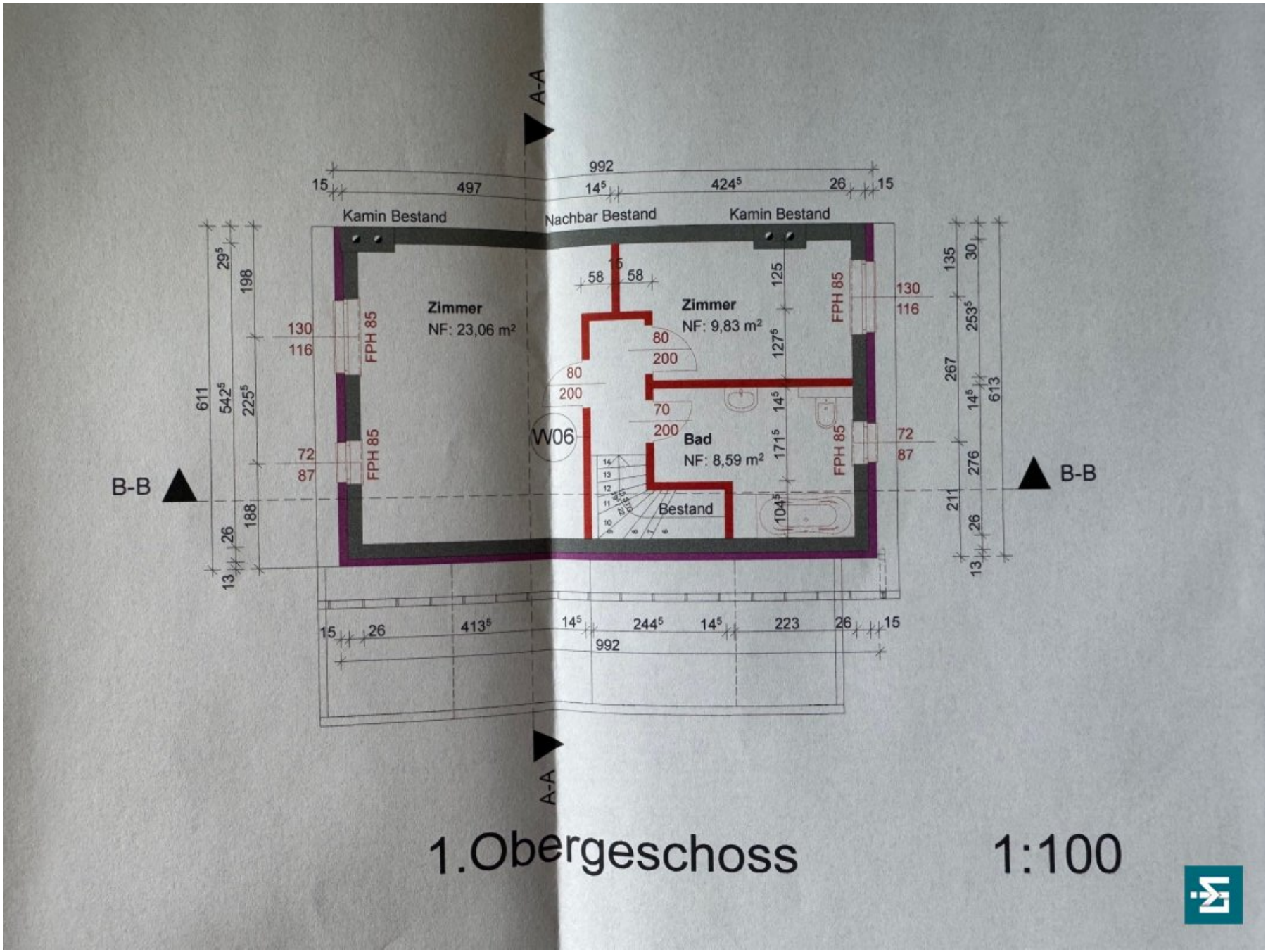




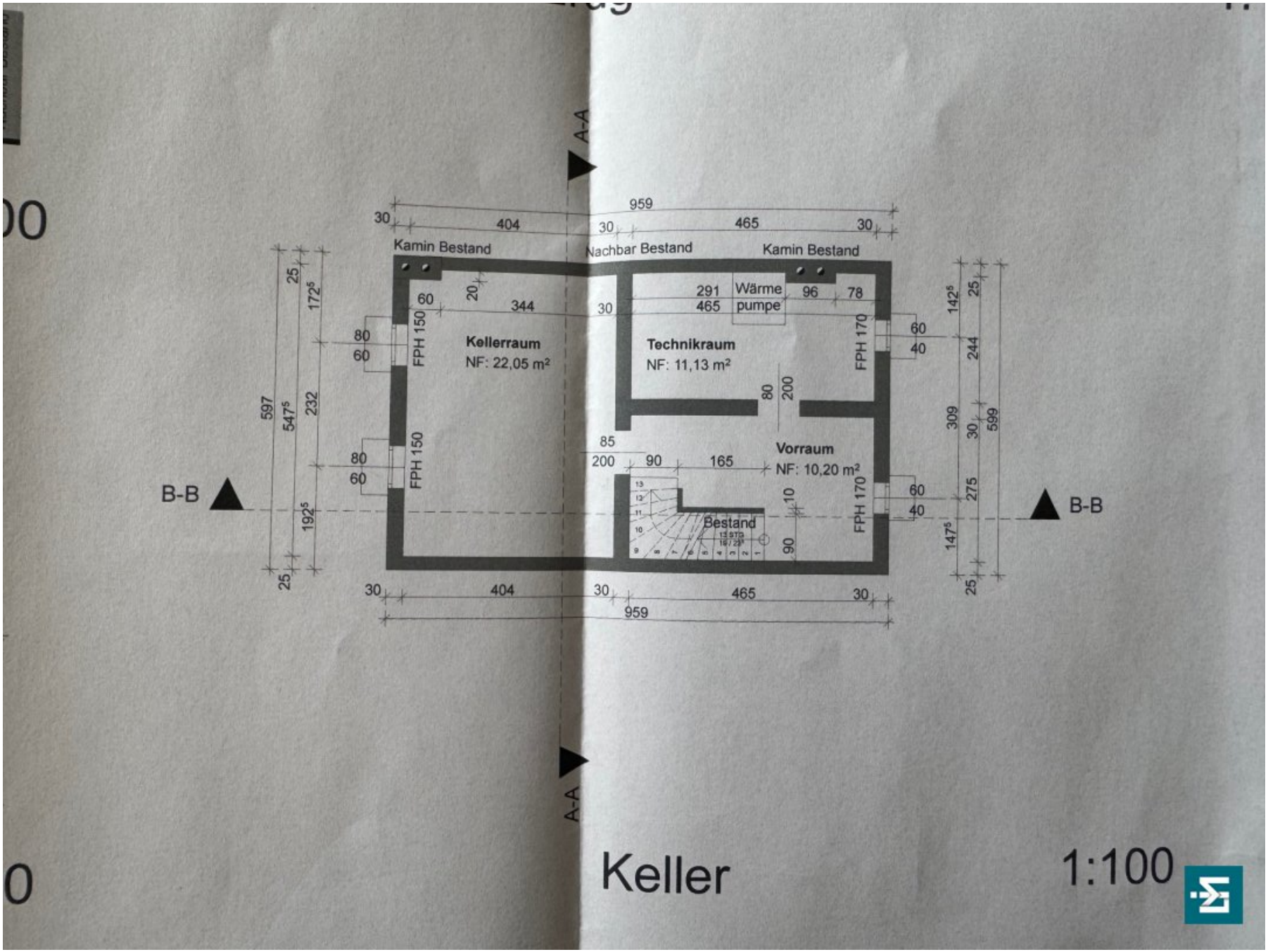





A-A
400
992
11
439⁵
30
500⁵
11
Grundstücksgrenze
Kamin Bestand
Nachbar Bestand
Kamin Bestand
Grundstücksgrenze Nachbar
Wärmepumpen Außengerät
Brüstungen 40cm, Pfeiler 120cm Höhe
-0,02
±0,00
Küche
NF: 11,43 m²
FPH 100
Bestands Terrasse
Wohnzimmer
NF: 22,17 m²
Vorraum
NF: 7,68 m²
WC
NF: 2,51 m²
FPH 165
bodenebene Dusche
-0,38
B-B
Bestand
2 Stg.
10 / 42
Abstellraum
NF: 12,85 m²
Rampe 6%
22,67m²
Versickerungs Rigol
elektrisches Schiebetor mit Gehtüre
-0,22
Vorpl.
NF: 9,20 m²
W06
Vorpl.
NF: 7,41 m²
Grundstücksgrenze
HLZ 17cm REI90
Bestand Nachbar
A-A
Erdgeschoss
1:100



1.Obergeschoss 1:100


A-A
959
30
404
30
465
30
Kamin Bestand
Nachbar Bestand
Kamin Bestand
291
Wärme
pumpe
465
96
78
60
20
344
30
FPH 150
Kellerraum
NF: 22,05 m²
Technikraum
NF: 11,13 m²
FPH 170
80
60
80
200
85
200
90
165
Vorraum
NF: 10,20 m²
FPH 150
FPH 170
B-B
B-B
Bestand
10
90
60
40
60
40
597
547⁵
232
192⁵
25
172⁵
25
142⁵
25
244
309
30
599
275
147⁵
25
A-A
Keller
1:100

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein hervorragend aufgeteiltes Einfamilienhaus in Deutsch-Brodersdorf. Dieses neuwertige Objekt bietet modernen Wohnkomfort auf dem neuesten technischen Stand und besticht durch seine idyllische, absolut ruhige Lage. Ein besonderes Highlight für Naturliebhaber ist der **private Gemeinschaftszugang zum See** (Details siehe Bilder!). Gleichzeitig profitieren Sie von einer **überragenden Verkehrsanbindung für Pendler**: Der nahegelegene Bahnhof Ebreichsdorf verfügt über einen großen Park & Ride-Parkplatz – von dort aus erreichen Sie Wien Hauptbahnhof in **nur 20 Minuten**!

Die Highlights auf einen Blick:

- **Exklusiver Seezugang:** Separater, privater Gemeinschaftszugang zum idyllischen See (Häuser der zweiten Reihe) – Erholung pur direkt vor der Haustür!
- **Pendler-Paradies:** In nur ca. 8 Autominuten am Bahnhof Ebreichsdorf (großer, kostenloser Park & Ride-Parkplatz) und von dort **in nur 20 Minuten direkt in Wien**.
- **Grüne Oase:** Eigener, privater Garten inklusive Terrasse für entspannte Stunden im Freien.
- **Nachhaltige Technik:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe für zeitgemäßes, ökologisches und kostensparendes Heizen.
- **Perfekter Schutz:** Hochwertige, integrierte Rollläden an allen Fenstern für optimalen Sicht-, Sonnenschutz und absolute Privatsphäre.

Praktische Raumaufteilung & hochwertige Ausstattung:

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

- **Einladender Eingangsbereich:** Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Lichtdurchflutetes Herzstück:** Riesige Wohnküche (34 m²) als zentraler Mittelpunkt des Hauses mit direktem Ausgang auf die Terrasse.
- **Gemütliches Hauptschlafzimmer:** Viel Platz zum Entspannen (23 m²) mit herrlichem Blick ins Grüne.
- **Flexibles Zusatzzimmer:** Ideal als Arbeitszimmer/Home-Office oder Kinderzimmer (ca. 10 m²).
- **Zwei Wellness-Bäder:** Moderne Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss.
- **Außenbereich:** Schöner Eigengarten mit Terrasse zur privaten Nutzung.

Idyllische Wohnlage mit urbaner Nähe:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Lage. Weitab von dichtem Verkehr und städtischer Hektik genießen Sie hier ein Wohnen im Einklang mit der Natur.

Die perfekte Symbiose aus Ruhe und Erreichbarkeit:

- **Infrastruktur vor Ort:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie die grundlegende Infrastruktur der Region (Schulen, Ärzte) sind in wenigen Minuten erreichbar.

- **Perfekt für Wien-Pendler:** Der Bahnhof Ebreichsdorf ist der ideale Knotenpunkt. Dank der schnellen Taktung und der kurzen Fahrzeit von nur 20 Minuten nach Wien lässt sich das Leben im Grünen perfekt mit der Arbeit in der Bundeshauptstadt verbinden. Der riesige Park & Ride-Parkplatz sorgt für stressfreies Parken ohne Parkplatzsuchen.

Provisionsfrei für Mieter/innen

Das Haus wird provisionsfrei vermietet – der Vermieter übernimmt die Vermittlungsgebühr. Für Sie als Mieter/in fallen somit keine Maklerkosten an.

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