MEHR PLATZ ZUM LEBEN – Moderne Küche inklusive!



Objektnummer: 7939/2300163212

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Gesamtmiete	1.038,94 €
Kaltmiete (netto)	771,00 €
Kaltmiete	938,04 €
Betriebskosten:	167,04 €
USt.:	100,90 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.









Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und das Leben genießen – vielleicht ist das genau dein neues Zuhause!

Modernes Wohnen mit viel Platz zum Wohlfühlen! Diese charmante Wohnung bietet auf rund 63 m² eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche. Hier ist ausreichend Platz zum Kochen, Genießen und gemütlichen Beisammensein. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und ermöglicht den direkten Zugang zur Loggia – perfekt für entspannte Momente an der frischen Luft.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Wellnessduschwanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum, der sich auch ideal als Schrankraum nutzen lässt, runden das Raumangebot ab.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Bereichen, schöne Holzböden in den Wohnräumen und zeitlose Fliesen in den Nassräumen sorgen für ein modernes und behagliches Wohngefühl.

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 1.225,94 INKLUSIVE STROM, HEIZUNG UND WASSER**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 700,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 167,04**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten, Garage): EUR 86,70**
- **AKONTO Kalt- und Warmwasser inkl. 10% UST: EUR 55,-**
- **AKONTO Heizkosten inkl. 20% UST: EUR 60,-**

- **AKONTO Strom inkl. 20% UST: EUR 72,-**
- **Kaution: EUR 4.562,98**
- **Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre (optional nach Absprache länger möglich)**
- **Investitionsablöse: Möbel können, sofern vorhanden, optional nach Absprache gegen Möbelmiete übernommen werden**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE**

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landesklinikum sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiepark ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spazierengehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

Ich freue mich, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen. Schreiben Sie mir gleich eine eMail oder rufen Sie mich an.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.