

## **3 Zimmer Gartenwohnung inkl. Einbauküche und KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 5270/4420183**

**Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3451 Michelhausen                |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 74,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 53,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 1.116,04 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 800,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.014,58 €                       |
| Betriebskosten:               | 214,58 €                         |
| USt.:                         | 101,46 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Trondl-Wirth**

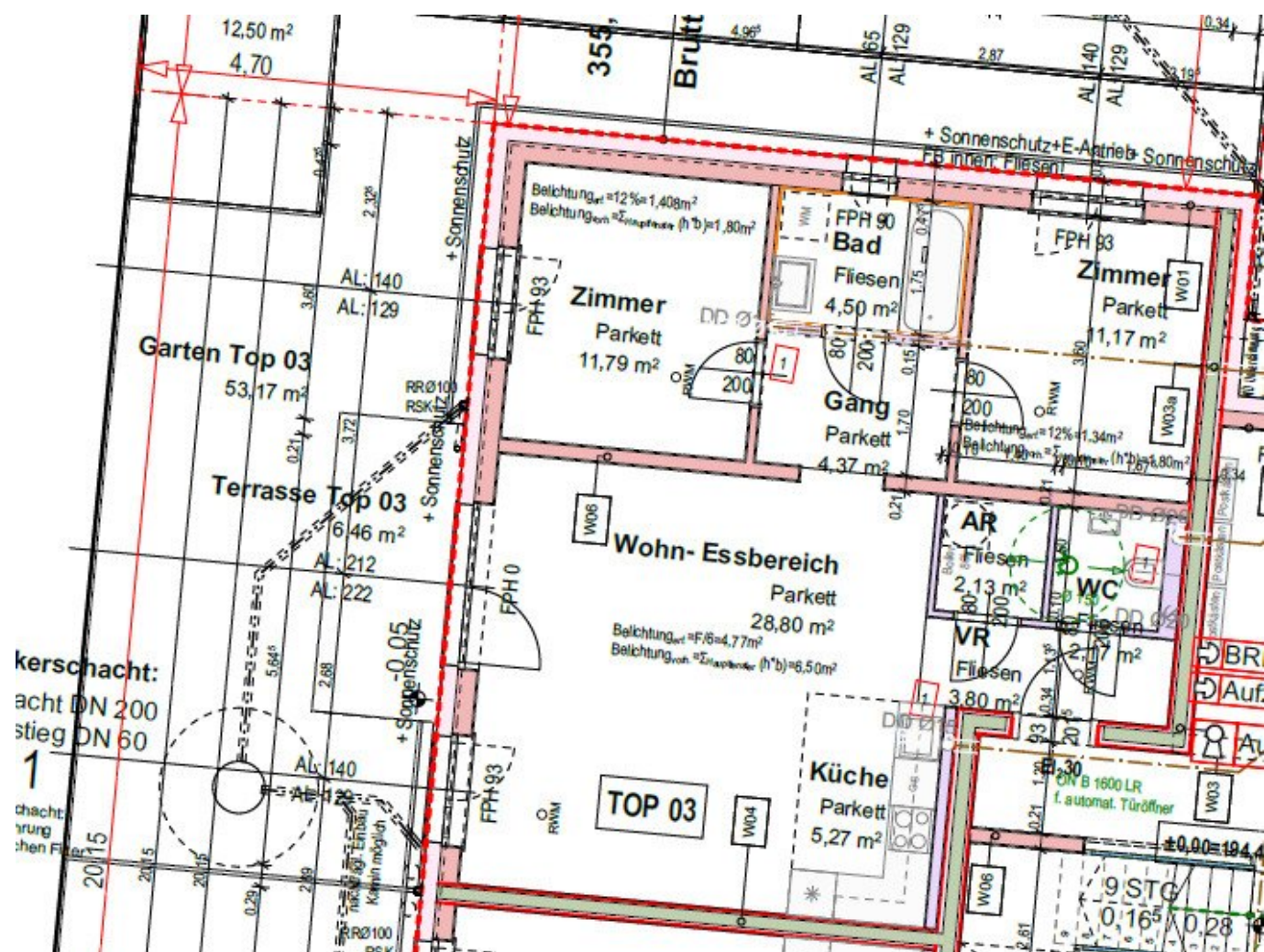
Wirth Immobilien GmbH  
Steinriegl 3/1  
3451 Michelhausen

T +43227521400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Eine Gartenwohnung inkl. Komplettküche kommt zur Wiedervergabe.

Highlights:

- perfekte Raumaufteilung
- unmittelbare Nähe zum Bahnhof Tullnerfeld
- Balkon
- Infrarotheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien bzw. elektrischer Raffstore zur Beschattung
- SAT Anlage
- Ziegel-Massiv-Bauweise inkl. Vollwärmeschutz

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnbereich inkl. moderner EWE-Komplettküche
- 2 Schlafzimmer

- WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badwanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung mit E-Boiler
- Abstellraum im Nebengebäude

Wohnung mit Garten 3 Zimmer € 1.116,04 inkl. 1 Stellplatz

Kaution: 3.400,00

einmalige Abwicklungskosten: € 288,00

Energieausweis:

HWB = 26,00 kWh/m<sup>2</sup>a = A

FGEE=0,85 =A

Befristung: 5 Jahre

Den Bahnhof Tullnerfeld erreichen Sie in nur 5 Minuten, sehr gut auch mit dem Rad über den Radweg. Von dort ist Hütteldorf mit dem Regionalexpress nur 10 min entfernt, Westbahnhof 20 min und St. Pölten nur 15 min.

Fotos wurden von einer ähnlichen Wohnung in der Liegenschaft hochgeladen.

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

---

Steinriegl 3/1

3451 Michelhausen

02275 21400

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 <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap