Moderne 4-Zi-Wohnung, vollsaniert - Mietaktion



Objektnummer: 25992

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	1.128,70 €
Kaltmiete (netto)	474,50 €
Kaltmiete	768,29 €
Betriebskosten:	239,44 €
Heizkosten:	240,85 €
USt.:	119,56 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



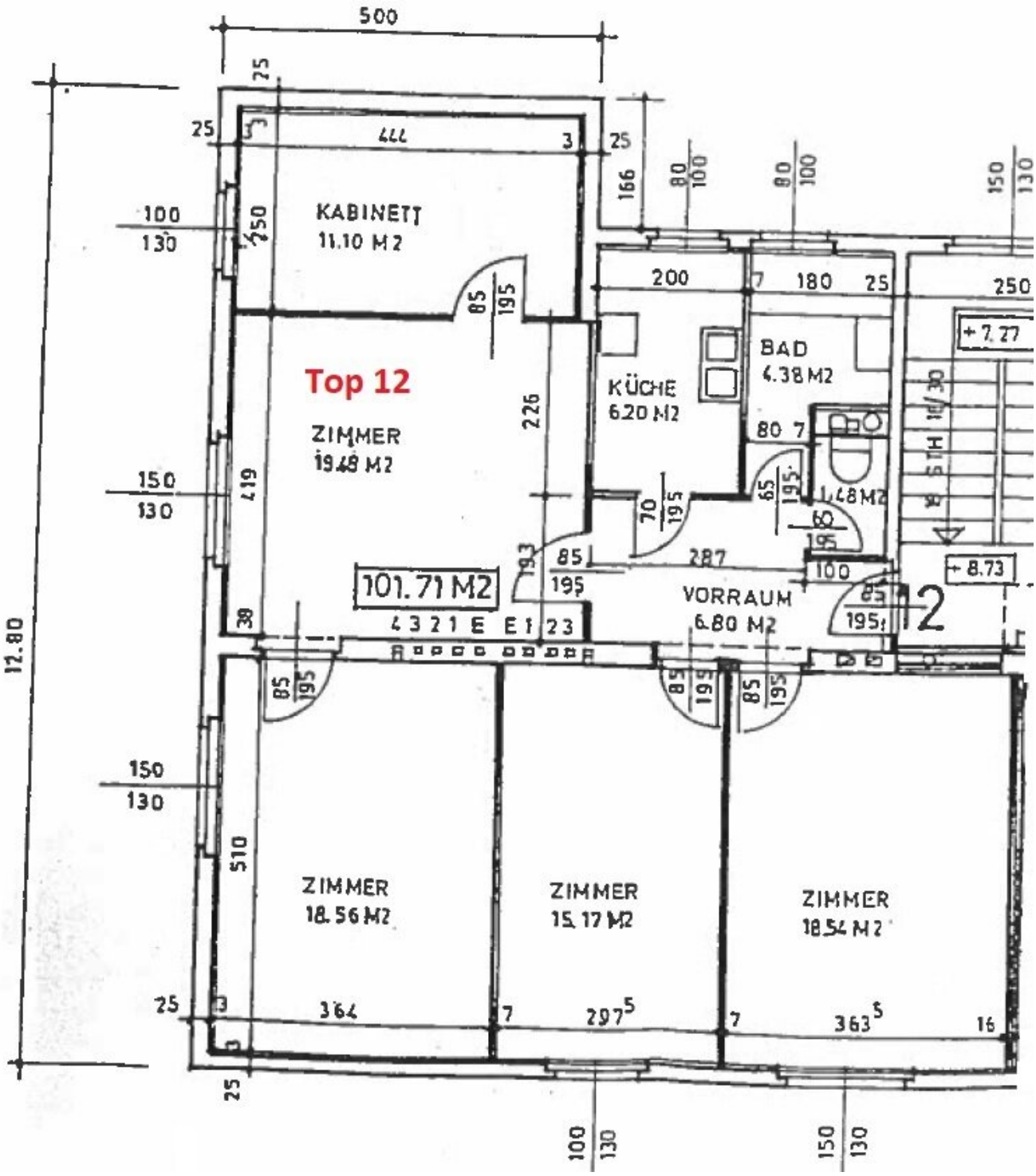











Top 12
KABINETT
11.10 M2
ZIMMER
19.48 M2
KÜCHE
6.20 M2
BAD
4.38 M2
1.48 M2
VORRAUM
6.80 M2
101.71 M2
4 3 2 1 E E 1 2 3
ZIMMER
18.56 M2
ZIMMER
15.17 M2
ZIMMER
18.54 M2
+7.27
+8.73
12.80
500

Objektbeschreibung

Zum Projekt

In der **Hauptstraße** in Laa an der Thaya, wird das gesamte Wohnobjekt komplett saniert und voraussichtlich bis **Herbst 2027** fertiggestellt.

Das Gebäude umfasst 27 Wohnungen **in der Größe von 31 m² bis 101 m², mit 1 - 5 Zimmern,** auf zwei Stiegen verteilt jeweils auf fünf Stockwerke. Die Wohnungen werden nacheinander fertiggestellt und zeitnah laufend vergeben. Alle Wohnungen bekommen einen Kellerabteil zugeordnet.

Lage

In Niederösterreich, im **nördlichen Weinviertel**, direkt an der österreichisch-tschechischen Grenze, befindet sich die **Thermenstadt Laa an der Thaya**. Eine Stadt, die aufgrund des vielfältigen touristischen Angebotes immer mehr an Bedeutung **für Erholungssuchende** gewinnt und hat sich zum **Zentrum des oberen Weinviertels** entwickelt.

Die Wohnungen liegen im **Zentrum** von Laa an der Thaya.

Verkehrsanbindung

Laa besitzt seit 1869 Anschluss an die als Ostbahn (nördliche Linie) bezeichnete Eisenbahnstrecke nach Wien, welche im Jahr 2006 elektrifiziert wurde. Dies brachte eine Fahrzeitverkürzung sowie Direktverbindungen in die Bundeshauptstadt. Von Wien nach Laa verkehrt die Linie S2. Die Verbindung nach Hevlín (Höflein) und Brünn ist seit dem Zweiten Weltkrieg unterbrochen. Derzeit gibt es Planungen, diese wieder aufzubauen.

Weiters ist Laa über die Laaer Straße B 6 mit Korneuburg verbunden. Die Pulkautal Straße B 45 führt über Jetzelsdorf nach Horn ins Waldviertel. Über die Staatzer Straße B 46 ist die Stadt an die Bezirkshauptstadt angebunden. Diese Straße soll im Zuge des Baues der Nord Autobahn A 5 (auch Weinviertel-Autobahn genannt) in einen Autobahnzubringer ausgebaut werden. Dadurch soll die Stadt einen kreuzungsfreien Autobahnanschluss erhalten. Momentan wird die Verlängerung der am 19. Februar 2010 eröffneten Ostumfahrung nach Westen geplant. Laa ist ein bedeutender Straßengrenzübergang in die Tschechische Republik.

Zur Wohnung

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 101,71 m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- 1 Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche und Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Kellerabteil

Große Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Als Sonnenschutz verfügen die Fenster über **Rollläden**. Die Wohnungen sind mit **hochwertigen Parkettböden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

Für die Wärme sorgt eine **Haus-Zentralheizung.** Im **Badezimmer** ist eine **Dusche,** ein **Warmwasserspeicher** und ein **Waschbecken** installiert. Das **WC** ist **extra** untergebracht.

Eine **Einbauküche** mit **Elektrogeräte** wird auch zur Verfügung gestellt.

Die normale Bruttomiete beträgt **€ 1.206,80**. Da die Wohnung derzeit **ohne Balkonnutzung** vermietet wird, erfolgt vorerst keine Verrechnung des Balkonaufschlags. Sobald der Balkon fertiggestellt ist und genutzt werden kann, wird der entsprechende Aufpreis für den Balkon zusätzlich zur Miete verrechnet.

Übergabe

Die Übergabe kann **ab 01.12.2026** erfolgen.

Mietdauer

5 Jahre befristet, mit **Verlängerungsoption**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.