# MIT WOHLFÜHLGARANTIE - moderne Mietwohnung mit Loggia




**Objektnummer: 7939/2300163117**

**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:** | 44,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,66 |
| **Gesamtmiete** | 807,21 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 613,90 € |
| **Kaltmiete** | 733,83 € |
| **Betriebskosten:** | 119,93 € |
| **USt.:** | 73,38 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



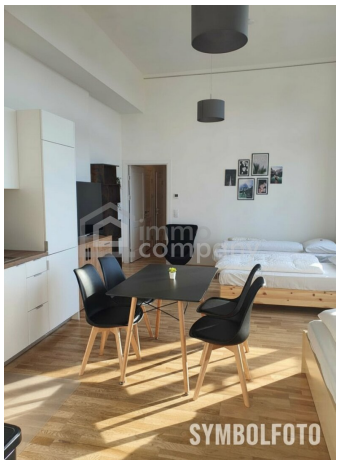
**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.






# Objektbeschreibung

**WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE!**

Diese Wohnung bietet Ihnen auf rund 45m2 Wohnfläche ausreichend Platz zum Wohnen. Die Raumaufteilung ist sehr gut und die Wohnung bietet Ihnen einen großen Wohnessbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wellnessduschwanne, einen Abstellraum, sowie ein WC. Vom Schlafzimmer aus erreichen Sie die Loggia. Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Waschbecken ausgestattet. Die Badezimmer sind mit Waschbecken, Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Bereiche sind mit Fussbodenheizung, Holzböden, die Nassräumen mit Fliesen ausgestattet. Das Design ist modern und zeitlos. Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben, somit können Sie diese nach eigenen Wünschen gestalten. Sollten Möbel vorhanden sein, können diese optional angemietet werden.

**Ein Tiefgaragenplatz oder ein Freiflächenparkplatz kann bei Bedarf dazugemietet werden!**

## Hier einige Highlights

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme in den Wohnungen - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis für Mieter
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich

- Fitnessraum - **kostenlos** für Mieter/Besitzer
- Sauna und Wellnessbereich - gegen Gebühr
- Spielplatz
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,. Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

**Die Kostenaufstellung für Sie:**

- **Monatsmiete gesamt: EUR 970,21 INKLUSIVE AKONTO STROM, HEIZUNG UND WASSER**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 613,90**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 119,93**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 73,38**
- **AKONTO Kalt- und Warmwasser inkl. 10% UST: EUR 55,-**
- **AKONTO Heizkosten inkl. 20% UST: EUR 48,-**
- **AKONTO Strom inkl. 20% UST: EUR 60,-**
- **Kaution: EUR 3.880,84**

- **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.**