# MODERN WOHNEN UND COOL BLEIBEN – Mietwohnung mit Klimaanlage!




**Objektnummer: 7939/2300163500**

**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:** | 52,80 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,66 |
| **Gesamtmiete** | 792,79 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 594,00 € |
| **Kaltmiete** | 720,72 € |
| **Betriebskosten:** | 126,72 € |
| **USt.:** | 72,07 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

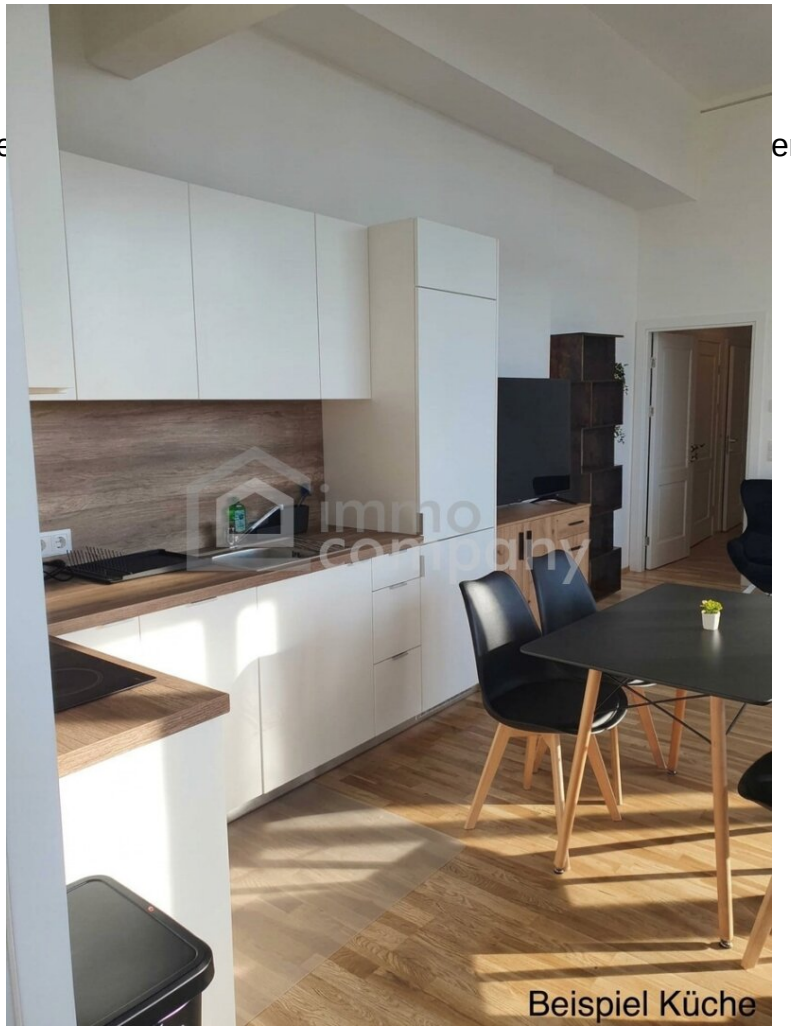


**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.









Beispiel Küche


Beispiel
Badezimmer









*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

## SMART LIVING IN WIENER NEUSTADT – MODERN WOHNEN MIT WOHLFÜHLFAKTOR!

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!** Eine moderne Wohnung, durchdacht geplant, stilvoll ausgestattet und eingebettet in eine innovative Wohnanlage, die Nachhaltigkeit, Komfort und Lebensqualität verbindet.

Auf rund **53 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit einer gelungenen Raumaufteilung, zeitlosem Design und moderner Ausstattung. Ob als erstes eigenes Zuhause, für Singles oder Paare – hier wohnen Sie komfortabel und zukunftsorientiert.

## IHR NEUES ZUHAUSE AUF EINEN BLICK

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der einladende Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche. Diese ist mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Spüle ausgestattet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer verfügt über eine Wellness-Duschwanne, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Der Blick in das offene Atrium verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre.

**Die Kostenaufstellung für Sie:**

- **Monatsmiete gesamt: EUR 963,49 INKLUSIVE STROM, HEIZUNG UND WASSER AKONTO**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 594,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 126,72**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 72,07**
- **AKONTO Kalt- und Warmwasser inkl. 10% UST: EUR 49,50**

- **AKONTO Heizkosten inkl. 20% UST: EUR 54,-**
- **AKONTO Strom inkl. 20% UST: EUR 67,20**
- **Kaution: EUR 3.853,97**
- **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**

**OPTIONAL kann ein Tiefgaragenparkplatz um € 85,20,- und/oder ein Freiflächenparkplatz um € 57,60 angemietet werden.**

**Hochwertige Ausstattung für ein angenehmes Wohngefühl:**

- ca. 53 m² Wohnfläche
- durchdachte Raumaufteilung
- moderner Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wellness-Duschwanne
- separates WC und Abstellraum

- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- schöne Holzböden und moderne Fliesen in den Nassräumen
- zeitloses, modernes Design
- Klimaanlage

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. So können Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und Ihren persönlichen Stil einbringen. Vorhandene Möbel können gegebenenfalls optional angemietet werden.

## SMART & NACHHALTIG – WOHNEN MIT ZUKUNFT

Diese Wohnanlage bietet weit mehr als vier Wände. Ein durchdachtes Nachhaltigkeits- und Digitalkonzept verbindet moderne Technologie mit praktischem Wohnkomfort.

**Innovative Energieversorgung:**

- Photovoltaikanlage mit rund 253 kWp Leistung
- laut vorliegenden Angaben PV-Ertrag von rund 130 % des Strombedarfs
- Batteriespeicher mit ca. 200 kWh
- E-Ladestationen und Schnellladestationen mit bis zu 50 kW
- **Komfort und Lebensqualität:**
- Smart-Home- und digitale Zutrittssysteme
- Wassersensoren und Sicherheitssysteme

- Fitnessbereich
- Sauna- und Wellnessbereich
- Fahrradabstellplätze
- Spielplatz
- optionales Tesla-Carsharing
- Self-Check-in bei entsprechend genutzten Serviceapartments

Hier verbinden sich modernes Wohnen, innovative Technik und ein bewusster Umgang mit Energie zu einem zeitgemäßen Wohnkonzept.

### WIENER NEUSTADT – ALLES IN REICHWEITE

Wiener Neustadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Möglichkeiten für Alltag, Beruf und Freizeit. Nahversorger, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie und Einkaufszentren sorgen für eine umfassende Versorgung. Das Stadtzentrum und der Hauptplatz sind in rund 25 Gehminuten erreichbar. Auch wichtige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der Umgebung: Der FH Campus Wiener Neustadt mit seinem vielfältigen Studienangebot sowie das Landesklinikum sind in etwa 20 Minuten erreichbar. Wer nach einem langen Tag Erholung sucht, findet im rund 180 Hektar großen Akademiepark ein weitläufiges Naherholungsgebiet. Spaziergänge, Laufen, Radfahren oder Reiten bieten vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu genießen.

## IHR NEUES ZUHAUSE WARTET AUF SIE!

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.**