

## **Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, Garten und Terrasse in Stixneusiedl**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2434/2374**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2463 Stixneusiedl      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1977                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 170,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 273,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.650,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.500,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.500,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 150,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



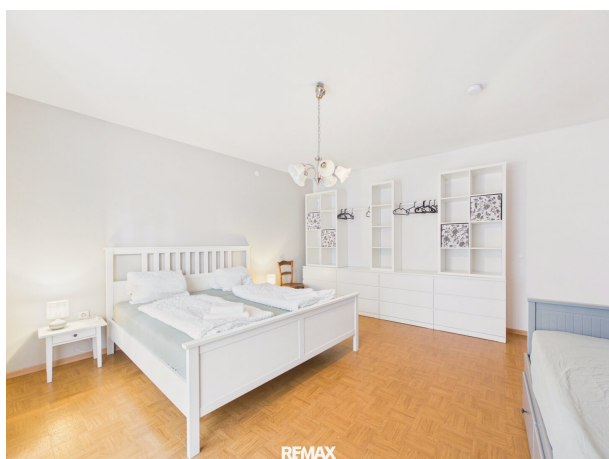
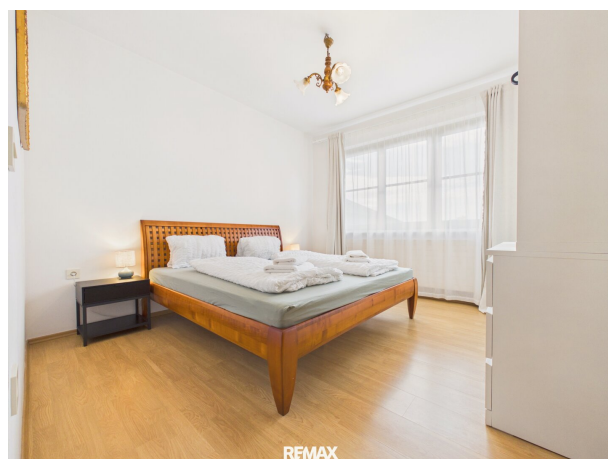
**Daniel KIS**

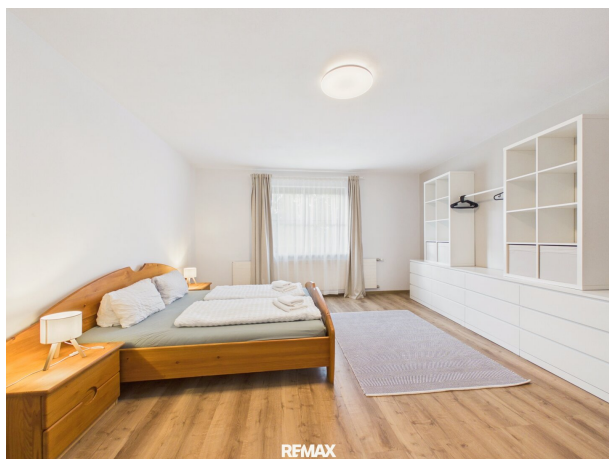
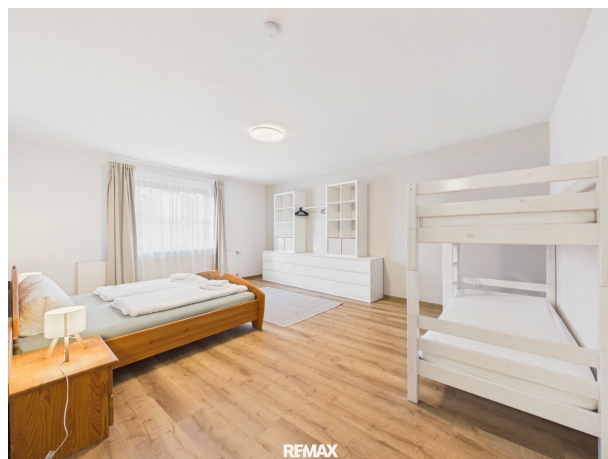
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

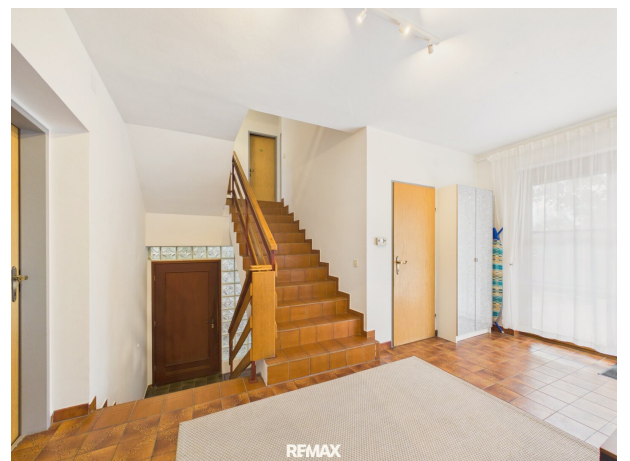
T +43 1 70 70 900  
H +43 664 54 84 256













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Einfamilienhaus mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Stixneusiedl.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer auf zwei Wohnebenen sowie ein Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Der Garten mit gewachsenem Baumbestand und die teilweise überdachte Terrasse bieten Platz für Erholung und Freizeitgestaltung.

Die nutzbare Grundstücksfläche beträgt voraussichtlich ca. 800 m<sup>2</sup> und kann nach Vereinbarung auf bis zu ca. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden – ohne zusätzliche Mietkosten. Die Abgrenzung erfolgt über einen versetzbaren Zaun. Ein Teil des hinteren Grundstücks ist bereits anderweitig vermietet.

### RAUMAUFTeilUNG

#### **Erdgeschoss – ca. 81 m<sup>2</sup>**

- Wohnzimmer – 27,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 20 m<sup>2</sup>
- Küche – 16,18 m<sup>2</sup>
- Diele – 12,69 m<sup>2</sup>
- Speis – 2,31 m<sup>2</sup>
- Separates WC – 1,98 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss – ca. 88 m<sup>2</sup>**

- Zimmer 3 – 14,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 – 19,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5 – 20,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer 6 – 25,80 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit WC – 3,96 m<sup>2</sup>
- Flur – 3,77 m<sup>2</sup>
- Weitere Flur- und Vorraumbereiche

### **Kellergeschoss**

- Saunaraum – 7,40 m<sup>2</sup>
- Stüberl – 10,50 m<sup>2</sup>
- Hauswerkstatt – 26,55 m<sup>2</sup>
- Vorratsraum – 8,82 m<sup>2</sup>
- Vorkeller – 6,35 m<sup>2</sup>
- Heiz- und Brennstoffraum

*Die Raumflächen basieren auf den vorliegenden Bauplänen und sind als ungefähre Angaben zu verstehen.*

### **AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

- 6 Zimmer auf zwei Wohnebenen
- Küche mit Essbereich
- Teilweise überdachte Terrasse
- Garten mit individuell vereinbarter Fläche
- Kellergeschoss mit mehreren Nebenräumen
- Gas- und Holzheizung
- Warmwasseraufbereitung mittels Gasboiler
- Durchfahrt

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in Stixneusiedl, einer Ortschaft der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha.

Die ländliche Umgebung bietet Erholungsmöglichkeiten und eine regionale Verkehrsanbindung. Busverbindungen im Ort sowie der Bahnhof Bruck an der Leitha ermöglichen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

## WEITERE INFORMATIONEN

**Miete:** 1.500 € netto zzgl. 10 % USt und Betriebskosten

**Betriebskosten:** Derzeit ca. 116 € monatlich für Müll, Kanal und Wasserzähler-Grundgebühr. Weitere Kosten für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Rauchfangkehrer sind noch nicht berücksichtigt.

**Verbrauchskosten:** Gas, Strom, Holz und Wasserverbrauch sind separat zu tragen.

**Kaution:** 4.500 €

**Verfügbarkeit:** Voraussichtlich ab Mitte Jänner 2027, eventuell früher nach Vereinbarung.

**Möbelablöse:** Nach gesonderter Vereinbarung.

**Maklerprovision:** Für Mieter provisionsfrei gemäß Erstauftraggeberprinzip.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <7.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap