KLEIN, FEIN & VOLLER WOHNGEFÜHL!



Objektnummer: 7939/2300163613

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:	44,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Gesamtmiete	736,39 €
Kaltmiete (netto)	546,71 €
Kaltmiete	669,45 €
Betriebskosten:	122,74 €
USt.:	66,94 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

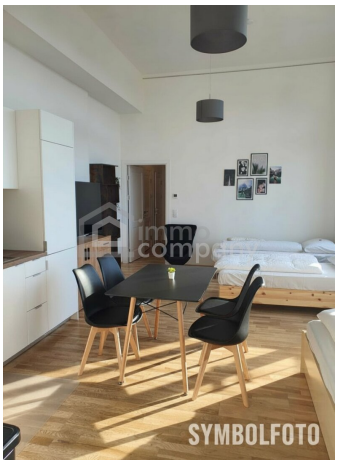
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.









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

Einziehen, wohlfühlen und das neue Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten!

Modern, gemütlich und durchdacht geschnitten – diese charmante Wohnung bietet auf rund 45 m² alles, was man sich für ein angenehmes Wohnen wünscht.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer modernen, voll ausgestatteten Einbauküche. Hier lässt sich der Alltag genießen und gemütliche Stunden verbringen. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und führt direkt auf die Loggia – perfekt für eine kleine Auszeit im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Wellnessduschwanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum, der sich auch wunderbar als Schrankraum nutzen lässt, ergänzen das Raumangebot.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung, warme Holzböden in den Wohnbereichen und zeitlose Fliesen in den Nassräumen schaffen ein modernes und behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Bereits vorhandene Möbel können bei Interesse optional angemietet werden.

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 896,29 INKLUSIVE AKONTO STROM, HEIZUNG UND WASSER**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 546,71**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 122,74**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 66,94**

- **AKONTO Kalt- und Warmwasser inkl. 10% UST: EUR 49,50**
- **AKONTO Heizkosten inkl. 20% UST: EUR 50,40**
- **AKONTO Strom inkl. 20% UST: EUR 60,-**
- **Kaution: EUR 3.585,16**
- **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

- **Parkplatz Tiefgarage inkl. 20% Ust 85,20**
- **Stellplatz Außenbereich inkl. 20% Ust 57,60**

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.