Miete | 4 Zimmer | Dachgeschoß | 54 m² Terrasse | Zentrum Tullnerbach



Terrasse

Objektnummer: 95605

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.337,85 €
Kaltmiete	1.390,00 €
Betriebskosten:	52,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









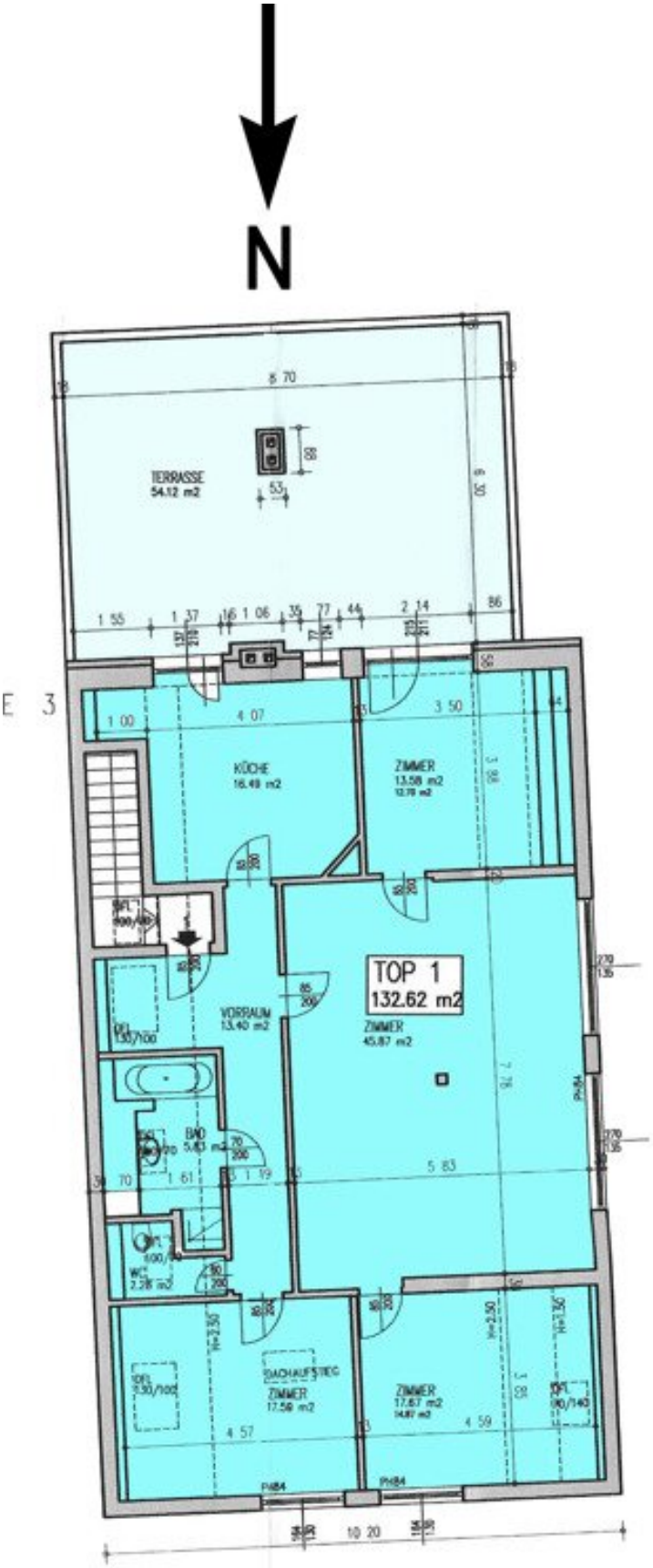












GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschoßwohnung überzeugt mit ca. 132 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und einer außergewöhnlich großen Terrasse mit ca. 54 m². Sie verfügt über einen einladenden Vorraum, ein geräumiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essbereich sowie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Sowohl von der Küche als auch von einem der Zimmer ist die Terrasse direkt begehbar. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot. Die sonnige Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Ein eigener Wasseranschluss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Der monatliche Gesamtmietpreis inklusive Betriebskosten beträgt **€ 1.390,--**, die Kaution **€ 4.170,--**. KFZ-Stellplätze können bei Bedarf um jeweils € 70,-- monatlich angemietet werden. Strom, Heizung und sonstige verbrauchsabhängige Kosten sind separat zu bezahlen.

Die Gemeinde Tullnerbach besticht durch ihre attraktive Lage im Wienerwald, nur rund 9 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt, und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Gastronomiebetriebe in Tullnerbach und Pressbaum sind bequem erreichbar. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum liegt nur ca. 500 m entfernt und bietet regelmäßige Schnellbahnverbindungen nach Wien sowie Zugverbindungen Richtung St. Pölten. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar, die A1-Anschlussstelle Pressbaum sorgt für eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap