

**NEUER PREIS: MODERNE, HELLE 3-ZIMMER  
DG-MAISONETTE MIT TERRASSE - IDEAL FÜR PENDLER!**



Wohnraum

**Objektnummer: 3949**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.099,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.399,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 5 und 6  
1190 Wien





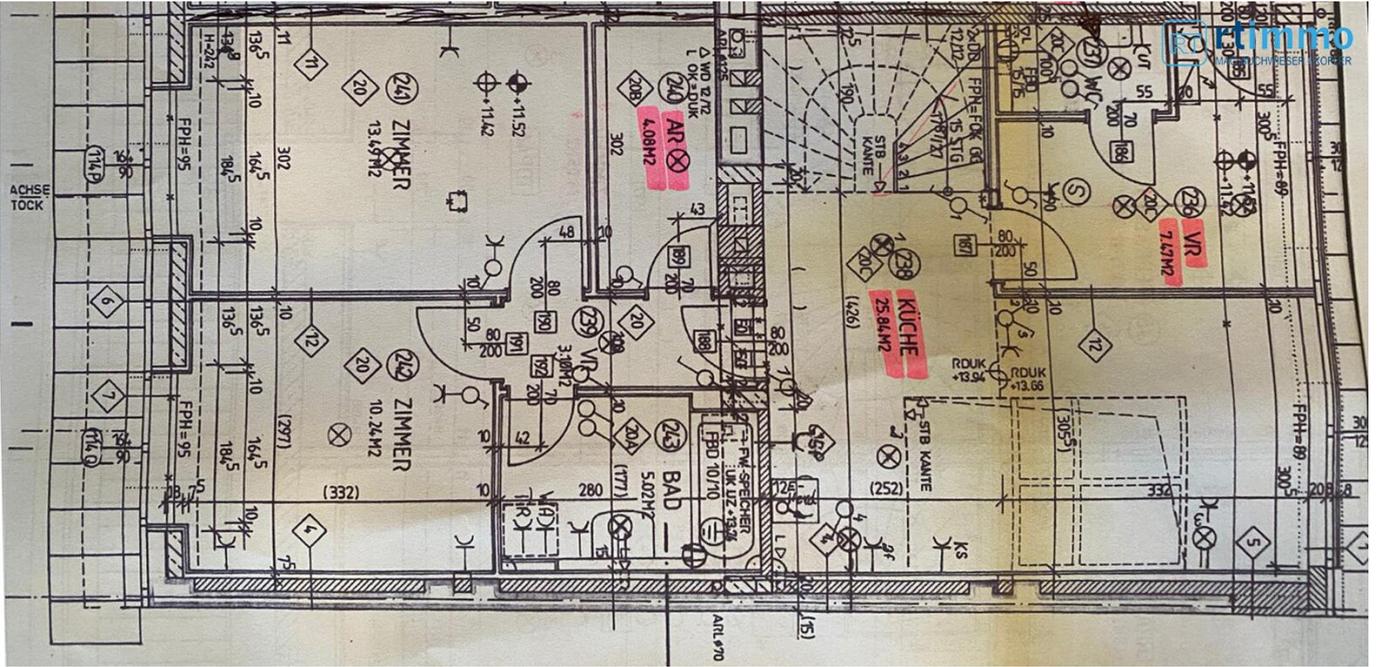


rtimmo  
MAG. BUCHWIESER · KOFLER











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sympathische, helle und gut ausgestattete 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit südöstlich gelegener Terrasse in einem freundlichen, modernen Wohnbau. Die Wohnung liegt im Dachgeschoß, ist sowohl straßen- als auch gartenseitig orientiert, und hat vom Schlafzimmer aus kein vis-a-vis. Ein Garagenplatz ist der Wohnung zugeteilt und anzumieten. Der Bahnhof ist binnen weniger Minuten erreichbar, ebenso die Infrastruktur des nahe gelegenen Stadtzentrum welches fußläufig erreichbar ist. Die Wohnung bietet sich ideal für ein Pärchen oder eine kleine Familie an. Durch die Verbindung nach Wien (3 Minuten bis zum Bahnhof, 23 Fahrzeit bis Wien-Meidling) ist diese Wohnung auch für Pendler hervorragend geeignet, insbesondere durch das neue Klimaticket sehr günstig zu bewerkstelligen.

### RAUMAUFTEILUNG:

Im ersten DG-Stock Vorraum, offene Küche mit angeschlossenem Essbereich, 2 Schlafräume, Korridor, Garderobenraum, Bad mit Wanne, WC. Über die geschwungene Stiege erreicht man den zweiten DG-Stock mit Wohnraum und Terrasse sowie einem Kleingarten.

### AUSSTATTUNG:

Parkettboden in den Wohnräumen, Vorraum, Küche, Bad und WC verflies. Die Küche ist komplett möbliert und sehr gut ausgestattet mit Ceranfeld von AEG, Backofen, Geschirrspüler und Mikrowelle von Miele sowie einem großen Kühlschrank mit getrenntem Tiefkühlbereich von Liebherr. Möbliertes Bad mit Wanne und WM-Anschluß, möblierter Vorraum und Abstellraum. Terrasse mit Betonsteinen ausgelegt und mit Markise, Steckdose und Wasseranschluß ausgestattet. Im rechten Teil der Terrasse befindet sich ein Kleingarten zum anpflanzen von Blumen oder Kräutern. Die Fenster sind teilweise mit elektrischer Beschattung und Insektenschutz ausgestattet. Warmwasser und die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist vorhanden und wird obligatorisch dazu vermietet. Die Kosten hierfür betragen zusätzlich 96 Euro (inkl. BK und Ust.).

### LAGE:

An einer Kreuzung, entlang der direkten Zufahrt zum Bahnhof. Der Bahnhof ist nach ca. 3 Gehminuten, der Hauptplatz nach ca. 8 Gehminuten erreichbar. Der Autobahnzubringer ist ebenfalls in der Nähe.

#### INFRASTRUKTUR:

Supermärkte, Bäckereien, Banken, Ärzte, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs rund um den Bahnhof und das Stadtzentrum zahlreich verfügbar.

#### VERKEHRSANBINDUNG:

Der Bahnhof ist gerade 3 Minuten entfernt. Von hier starten im Takt Züge in sämtliche Himmelsrichtungen, insbesondere Wien-Meidling wird im Stundentakt per RailJet bereits nach 23 Minuten erreicht. Eine große Anzahl von Buslinien für den innerstädtischen Verkehr und in die Nachbargemeinden macht am Bahnhof Station.

Zahlungen bei Mietvertragsabschluss:

Gesamtmiete Wohnung: 1.299,98 EUR

Gesamtmiete Garagenplatz: 96 EUR

Kautions 4.500,00 EUR

Kein Ausweis von Umsatzsteuer, da Kleinunternehmer gemäß § 19 UStG.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, TELEFONNUMMER, POSTADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN!**

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.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap