

**In nur 8 min via PKW nach Deutsch Wagram! Ruhiges
Wohnen inmitten der Natur!**



Forsthof Aussenansicht

Objektnummer: 5492

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2213 Bockfließ
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,94 m ²
Gesamtfläche:	71,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.120,46 €
Kaltmiete (netto)	682,75 €
Kaltmiete	884,71 €
Betriebskosten:	201,96 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	115,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipisky, BA

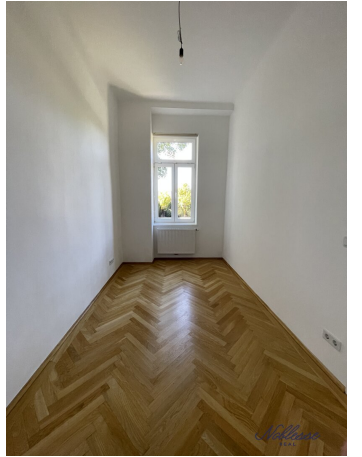
Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

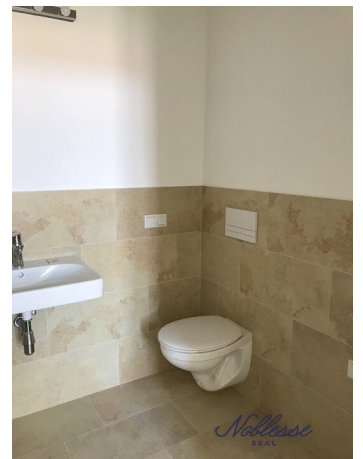
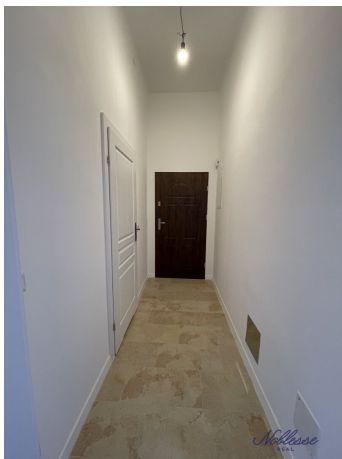
T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





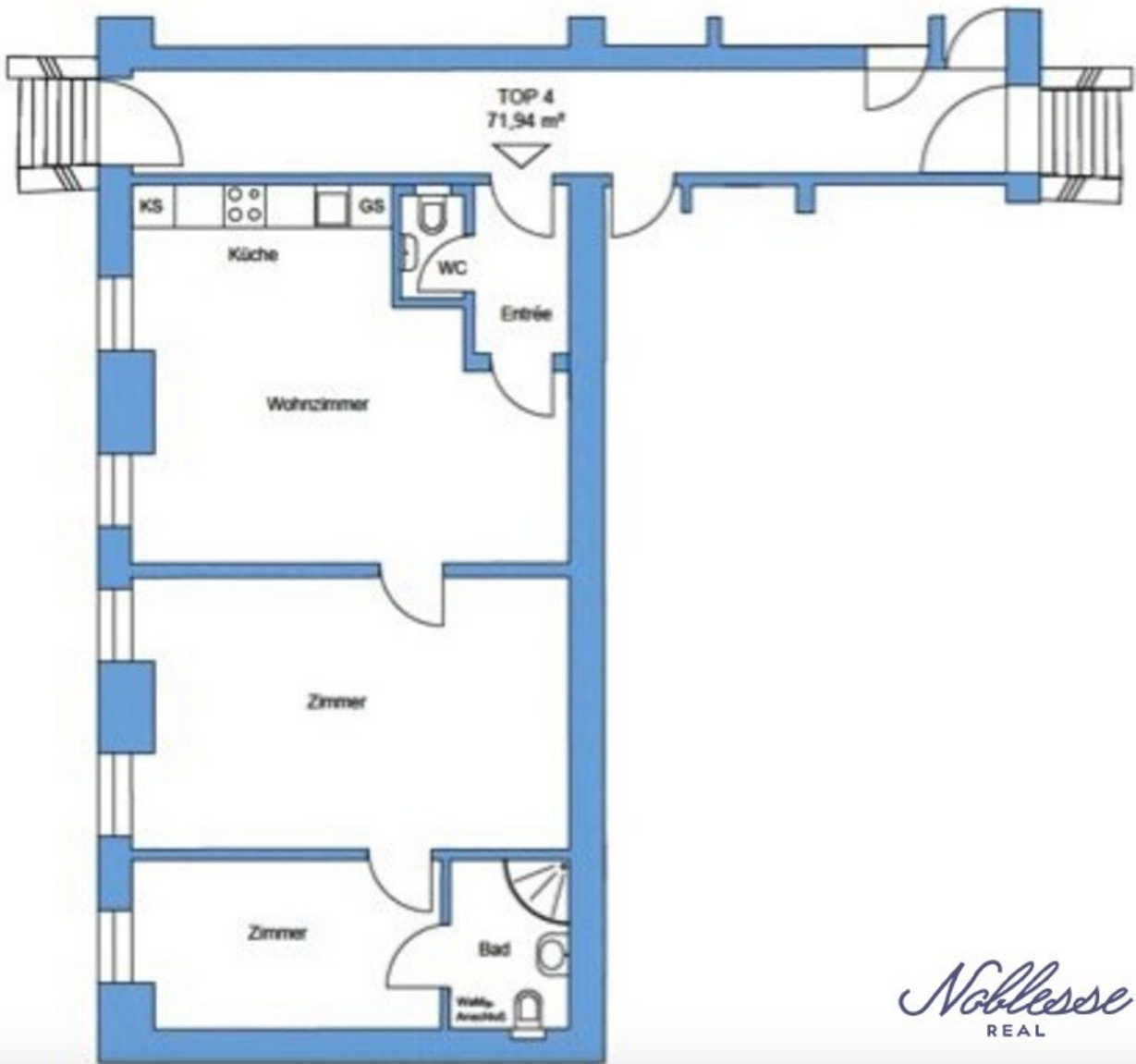




Nalisse
REAL







Noblese
REAL

Objektbeschreibung

Hier kommen sie zur Ruhe! Gemütliches Ambiente in ruhiger Wohngegend nur 8 min via PKW nach Deutsch Wagram!

Zur Vermietung gelangt ab sofort diese klassische, einzigartig gelegene, 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,94m². Dieses Schmuckstück befindet sich in einem ehemaligen, komplett sanierten Forsthof.

Die Wohnung bietet seinen Bewohnern, nicht nur einzigartiges Wohnen in Wien Nähe sondern eine besondere Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne!

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Zentraler Eingangsbereich
- separates Gäste WC mit Handwaschbecken,
- großzügiger Wohnbereich mit offener Kochnische
- Durchgangszimmer (Büro, Gästezimmer, oder auch separates Wohnzimmer)
- Schlafzimmer mit Bad en Suite bestehend aus Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC.

Sämtliche Wohnräume liegen in absoluter Ruhelage - kein Autoverkehr!

Lassen Sie die Seele an sonnigen Tagen im forsthofeigenen Garten auf dem eigens zugewiesenen Terrassenabschnitt baumeln (Jeder Mieter bekommt seinen eigenen Terrassenbereich zugewiesen. Terrassenmöbel werden aufgrund der einheitlichen Optik von den Vermietern zur Verfügung gestellt)

Ausstattung: Hochwertige Fliesen in Vorzimmer und Nassräumen, Fischgrätparkettböden in Wohnräumen, Heizung: Fernwärme Bockfliess, Warmwasser über Elektroboiler.

Die Anlage ist aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten sehr übersichtlich. Sämtliche Bewohner pflegen eine freundliche Nachbarschaft. Durch die großteils Barrierefreie Bauweise eignet sich die Wohnung ideal als Wohnraum für Personen die ihren Ruhestand in vollen Zügen.

Ein PKW kann auf dem Gutseigenenen Parkplatz im Freien geparkt werden.d

Lage:

Inmitten zwischen Wolkersdorf, Deutsch Wagram und Gänserndorf liegt das verträumte Örtchen Bockfließ. Ob für ein entspanntes Wochenende am Golfplatz oder für einen schnellen Einkauf im zentrumsgelegenen Spar, all das ist in unmittelbarer Nähe möglich. Im nahegelegenen Deutsch Wagram oder Gänserndorf steht eine Vielzahl an Geschäften zur Verfügung. Via Regionalbahn gelangt man nach Gänserndorf oder zur Station Obersdorf mit weiterer Verkehrsanbindung mittels S7 nach Wien

Nach einer ca 12 minütigen Busfahrt mittels Buslinie 322 gelangt man nach Wolkersdorf.

Kosten:

Monatliche Miete inkl BK und UST: 976,46 EUR (exklusive Heizung, Strom, Warmwasser, TV, Internet udgl)

Monatliche Heizkosten inkl. UST aktuell ca. 144,- EUR

Monatliche Miete Gesamt inkl. BK. Heizung und Ust: 1.120,46 EUR

Kautio: 3BMM

Mietdauer: 3 Jahre (Verlängerung nach beiderseitiger Einverständnis und regelmäßiger Zahlungen möglich)

Wünschen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Gerne steht Ihnen Fr. Karasinski-Filipsky, BA telefonisch unter [+43 660 7051331](tel:+436607051331) oder per Mail unter office@noblesse-real.com zur Verfügung.

Für eine Anmietung der Immobilie ist ein gültiger Einkommensnachweis vorzulegen.

Sämtliche Angaben, beruhen auf Informationen der Abgeber. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Aufgrund wiederkehrender Vermittlung besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Keine Doppelmaklertätigkeit!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap