

DACH-TERRASSEN-MIETWOHNUNG im ZENTRUM



Hofansicht

Objektnummer: 25316

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,73 m ²
Nutzfläche:	93,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	895,00 €
Kaltmiete (netto)	641,67 €
Kaltmiete	707,20 €
Betriebskosten:	36,36 €
Heizkosten:	93,94 €
USt.:	93,86 €
Infos zu Preis:	

Für die Vertragserrichtung fallen EUR 280,00 an.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

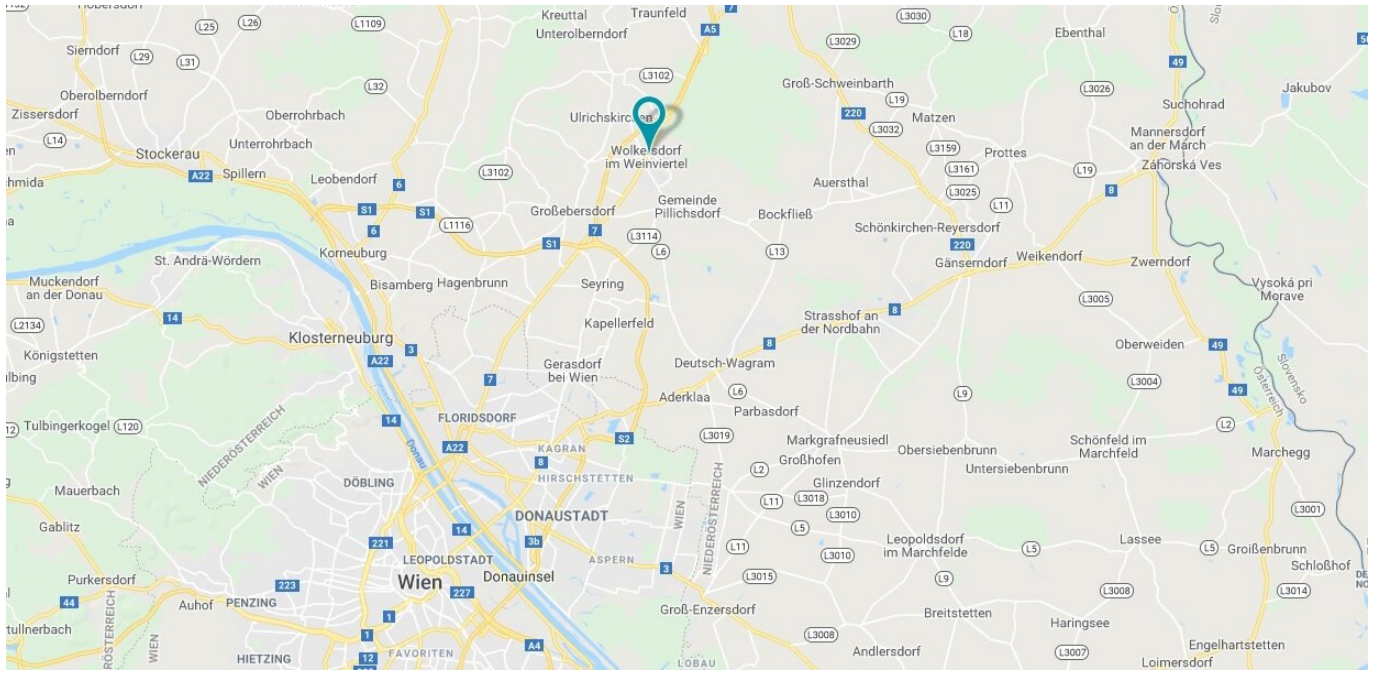
Ihr Ansprechpartner

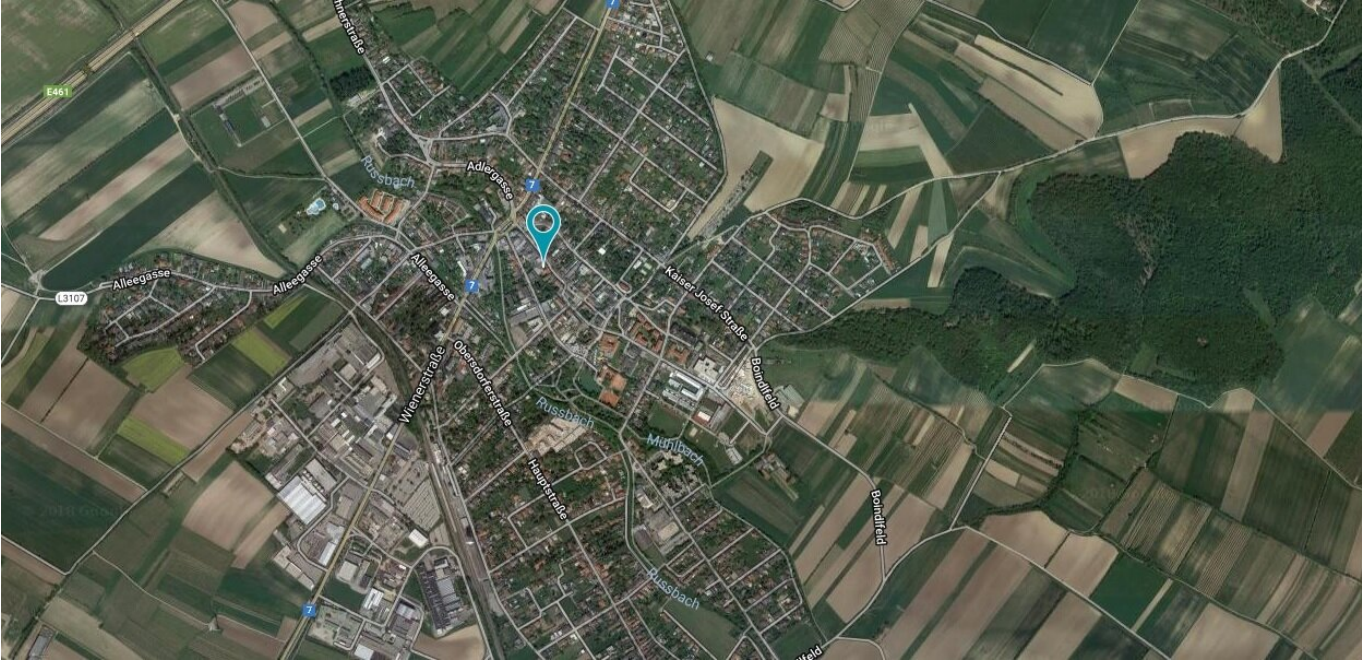


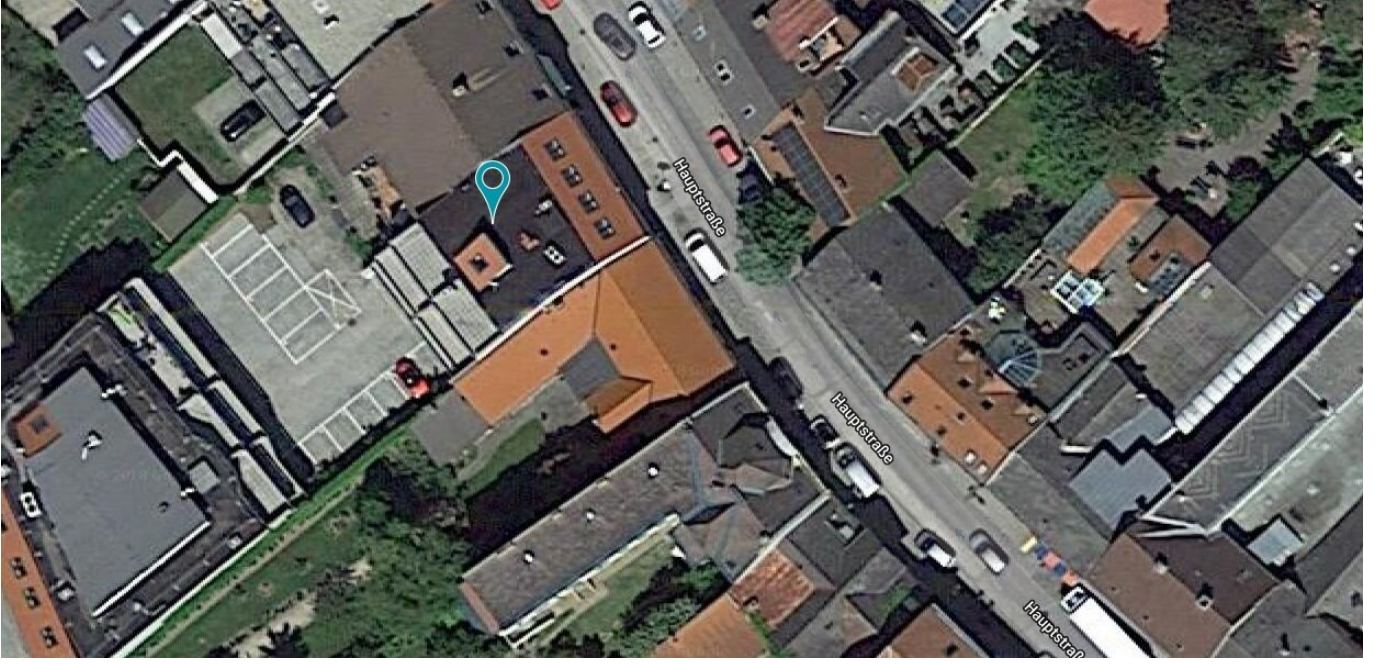


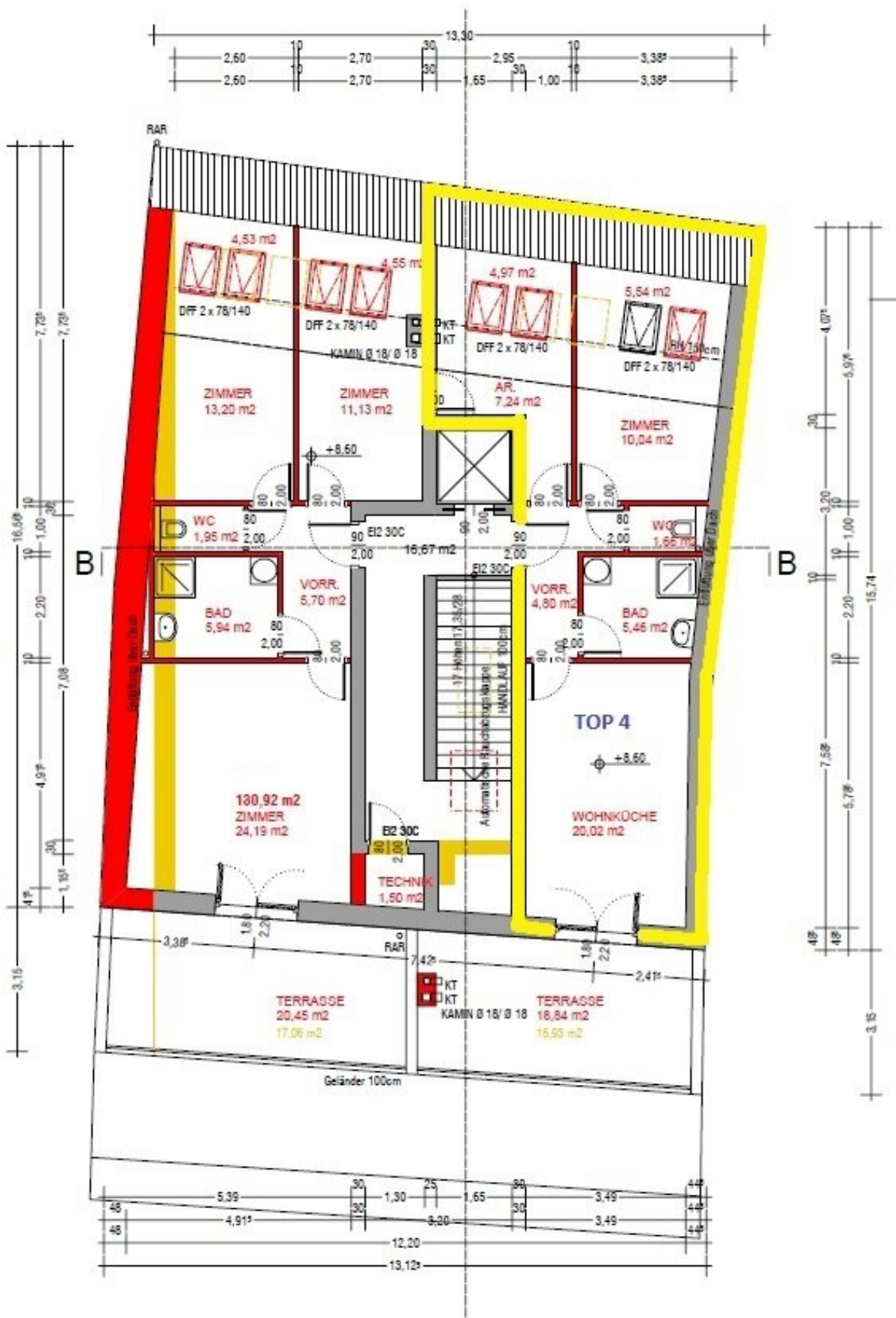












Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Die Dachterrassen-Mietwohnung liegen im Zentrum von Wolkersdorf, in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnfläche beträgt ca. 69,00 m² und verfügt über 3 Zimmer. Die südlich ausgerichtete Terrasse hat eine Größe von ca. 20,00 m².

Eine **Wohnküche** wurde aufgestellt.

Im **Wohnraum** und in den **Zimmern** befindet sich jeweils ein **digitaler SAT-Anschluss**. Für den Anschluss ans **Internet** ist die erforderliche **Verkabelung** (CAT-7) vorhanden.

Im **Wohnbereich**, in den **Zimmern** ist der **Boden** mit **Laminat**, im **Vorraum** und in den **Nassräumen** mit **Fliesen**, belegt.

Für die **Wärme** und das **Warmwasser** sorgt eine **Luftwärmepumpe**. In der **Wohnung** sind die Räume mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet und mittels **Thermostat** steuerbar.

Der **Wohnbereich** ist offen gestaltet - **offener Wohn-, Küchen- und Essbereich**. Die **südlich** ausgerichtete **Terrasse** (ca. 20,00 m²) ist vom Wohnbereich aus begehbar.

Im **Badezimmer** ist eine **Eckbadewanne** mit **Duschköglichkeit** und ein **Waschmaschinenanschluss** installiert. Die Anschlüsse für ein **Waschbecken** sind vorhanden. Das **WC** ist **extra** untergebracht.

Die **Energiesparfenster**, die **Terrassen- und Hauseingangstür** sind zur Sicherheit mit zusätzlicher Verzahnung ausgestattet und **einbruchshemmend** ausgeführt.

Die **Außenrollläden** sind **elektrisch** bedienbar.

Ein **Parkplatz** im Hof und ein zusätzlicher **Abstellraum** kann dazu gemietet werden.

Haustiere sind nicht gestattet! Ausnahme ein bis zwei Katzen.

Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	600,00
---------------	-----	--------

+ 10% USt.	EUR	60,00
------------	-----	-------

Zwischensumme	EUR	660,00
----------------------	------------	---------------

+ Akonto Betriebskosten und Heizung derzeit ca.	EUR	150,00
---	-----	--------

+ Aufzug (inkl. 20% USt.)	EUR	35,00
---------------------------	-----	-------

+ KFZ-Abstellplatz (inkl. 20% USt.)	EUR	50,00
-------------------------------------	-----	-------

MONATS-GESAMTMIETE	EUR	895,00
---------------------------	------------	---------------

Die Wohnung wird auf mindestens 37 Monate, mit Verlängerungsmöglichkeit, vermietet!

Die Kaution beträgt EUR 3.000,00.

* Akontozahlung von den Betriebs- und Heizkosten beinhaltet: Heizung, Kanal, Abfallwirtschaftsabgaben, Wasser, Versicherung, Verwaltung, Wartung, etc. (Abrechnung erfolgt jährlich) beinhaltet nicht: Strom, Telefon, Internet, AR,

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Heizung. SAT-Anschlüsse und Netzwerkkabeln (CAT-7)** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Die Wohnung liegt **DIREKT** im **Zentrum** von **Wolkersdorf**.

Das Tor zum Weinviertel

Dort wo die Ebene des Marchfelds in die sanften Hügel des Weinviertels übergeht, liegt Wolkersdorf. Als „Tor zum Weinviertel“ stellt es unweit der Bundeshauptstadt Wien eine moderne Kleinstadt mit Sinn für Tradition dar.

Erfolgreich wird hier der Bogen zwischen städtischem Charakter und ländlicher Struktur gespannt. Das Ergebnis ist eine hohe Lebensqualität – durch eine ausgebaute Infrastruktur auf der einen Seite und vielfältige Naherholungsräume und Ruhezeiten auf der anderen.

Industrie und Wirtschaft sichern durch ihre Arbeitsplätze die Lebensqualität der Stadt, welche auch wegen der Nähe zu Wien von den Bewohnern sehr geschätzt wird. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich die Stadtgemeinde zu einem regen Kultur- und Bildungszentrum. Das hochwertige Schul- und Bildungsangebot trägt maßgeblich zu einer positiven Entwicklung des Gemeindelebens bei.

Öffentliche Einrichtungen in Wolkersdorf

Schulen: Volksschule, Hauptschule I (Schwerpunktschule), Hauptschule II, Allgemeine Sonderschule, Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium, Polytechnische Schule, Musikschule, Volkshochschule – liegen in Wolkersdorf

Ämter und Behörden in Wolkersdorf: Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, Standesamt, Bezirksbauernkammer, Polizeiinspektion, Straßenmeisterei, NÖ Straßenbauabteilung 3, Forstamt, Post, Telekom.

Freizeiteinrichtungen: Sommerbad, Kunsteisbahn, Skaterarena, Rodelberg, Schlossparkhalle, Tennisplatz, Tennishalle, Croquet-Courts, Beachvolleyballplatz, Kegelbahn, Fußballplätze, Kinderspielplätze, Bibliothek, Streetballplatz.

Kultur und Freizeit: Kellergasse, Kellergassenführungen, Stadtführungen, Führungen im Alten Teil von Wolkersdorf, Kultursommer, Schloss Wolkersdorf.

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen: Österreichisches Rotes Kreuz, Ortsstelle Wolkersdorf, Freiwillige Feuerwehren, Landespensionistenheim, Beratungszentrum, Hort, sechs Kindergärten.

Nahversorgung: Fleischerei, Bäckerei, diverse Lebensmittelhändler, Trafik und das 5. größte Einkaufszentrum (G3) ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt ca. 7 Gehminuten (das sind ca. 800 m) vom **Wolkersdorfer-Bahnhof (S2)** entfernt. Die **Schnellbahn** fährt im **Viertelstundentakt** nach **Wien** und benötigt dafür ca. **11 Minuten**. Folgende Haltestellen in Wien werden unter anderen angefahren: wie z.B.: Leopoldau (U1), Floridsdorf und Handelskai (U6), Praterstern (U1) Wien Mitte (U3), etc.

Am **Hauptplatz** von Wolkersdorf befindet sich eine **Bushaltestelle**, mit Anschlüssen nach **Wien** und **Mistelbach**.

Mit dem Auto benötigt man ca. **15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 12 km). Auf der neuen **Autobahn A 5** (Weinviertel-Autobahn) ist man in ca. 2 Minuten.

Nacht Taxi: Seit 1. Oktober 2014 erhalten alle mit Hauptwohnsitz in Wolkersdorf gemeldeten BürgerInnen ab 14 Jahren für Taxifahrten von Wien nach Wolkersdorf, die zwischen 00:00 Uhr und 02:00 Uhr getätigt werden, mittels Taxi-Kundenkarte einen Zuschuss in Höhe von € 15,00/ Fahrt.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Die Geschichte von Wolkersdorf

Der erste Siedlungskern Wolkersdorfs war der „Alte Markt“ westlich des heutigen Verlaufs der Brünner Straße Richtung Ulrichskirchen. Eine sichere Datierung der Entstehung des „Alten Marktes“ ist nicht möglich, Indizien weisen aber auf die Zeit knapp vor 1050. Es scheint jedoch bereits davor eine Ansiedlung nicht genauer zu bestimmender Provenienz existiert zu haben. Die Gründung wird oft verbunden mit der sagenhaften Gestalt eines Wolfger, der ein fränkischer Gefolgsmann des salischen Königs Heinrichs III. (ab 1046 Kaiser) gewesen sein soll. Nach ihm soll die Namensgebung des Ortes erfolgt sein. Zu vermuten ist jedoch vielmehr, dass sich der Ortsname, wie bei anderen Weinviertler Orten auch, aus der Besiedlungsgeschichte heraus erklären lässt und es sich um einen sekundären Ortsnamen handelt, der auf die Umgebung des heutigen Nürnbergs hinweist.

Übergabe

Die Übergabe kann nach Rücksprache mit dem Eigentümer **sofort** erfolgen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap