

## **WG-taugliche Neubauwohnung mit Terrasse in Zwettl -75,25m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**Objektnummer: 3546**  
**Eine Immobilie von Wild Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	75,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	103,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	929,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	639,62 €
<b>Kaltmiete</b>	845,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,43 €
<b>USt.:</b>	84,50 €

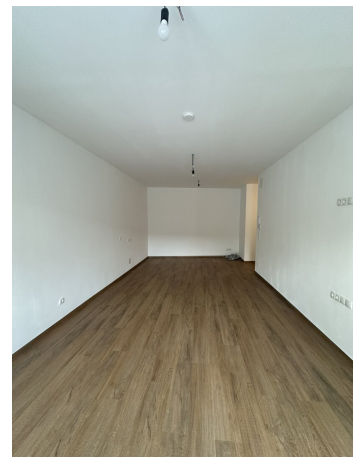
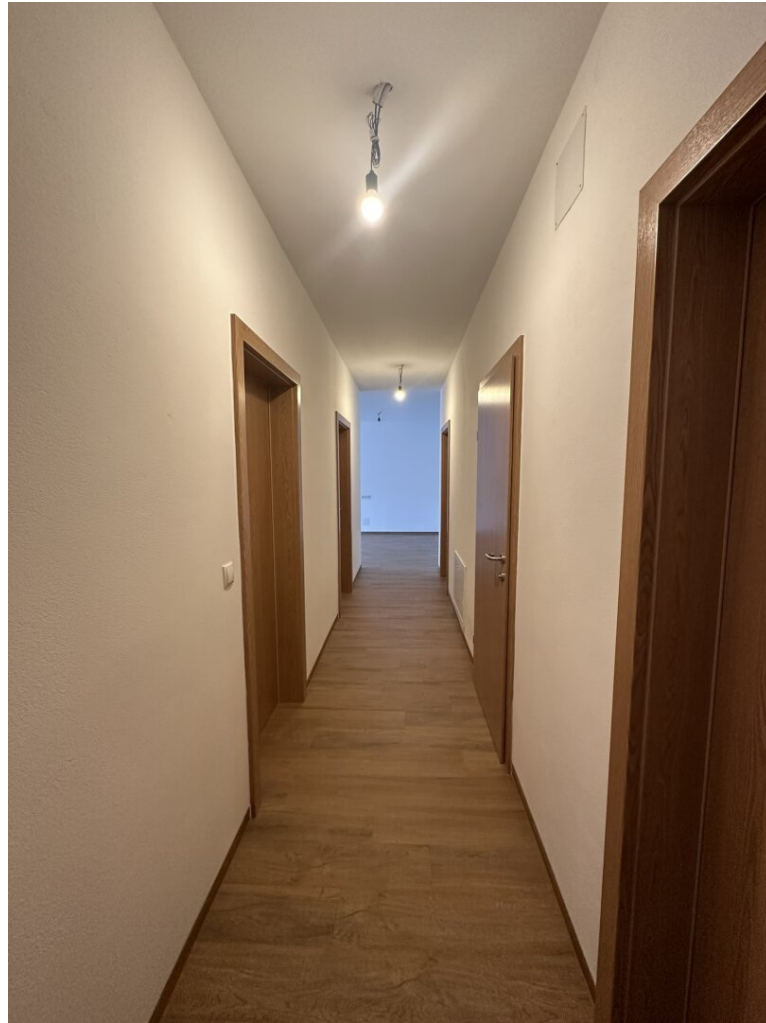
## Ihr Ansprechpartner

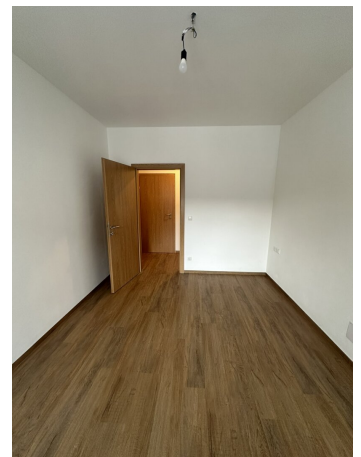
### Jasmin Braun

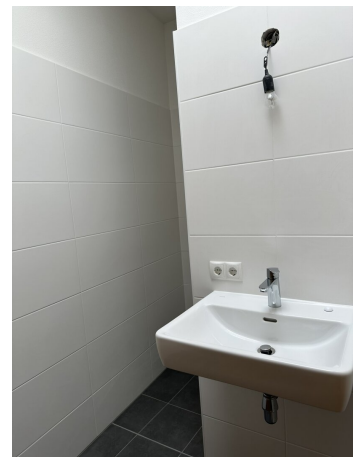
J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstrasse 14  
3950 Gmünd

T +43 664 88223762

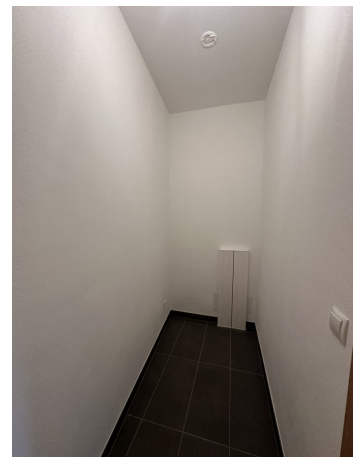
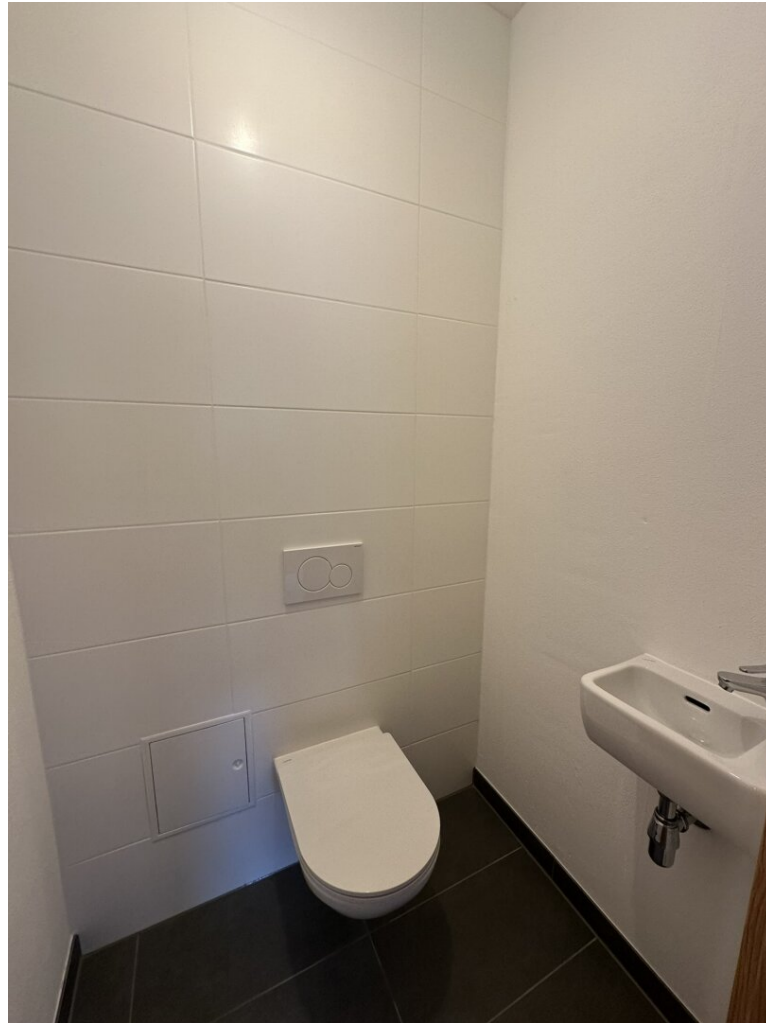
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

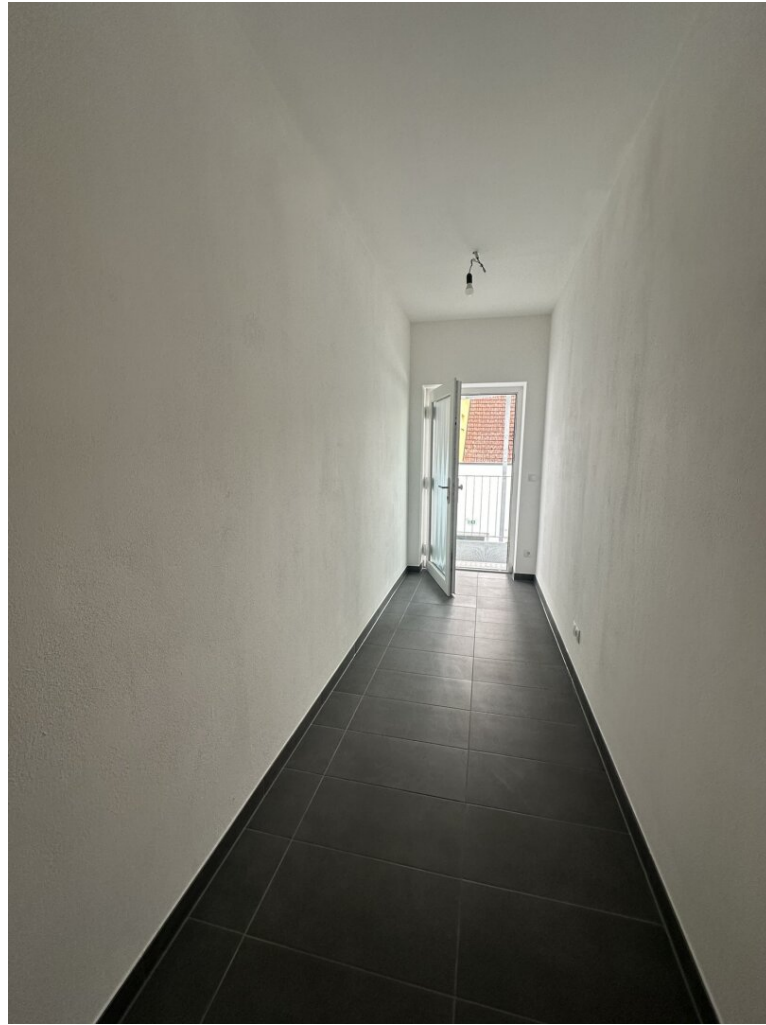


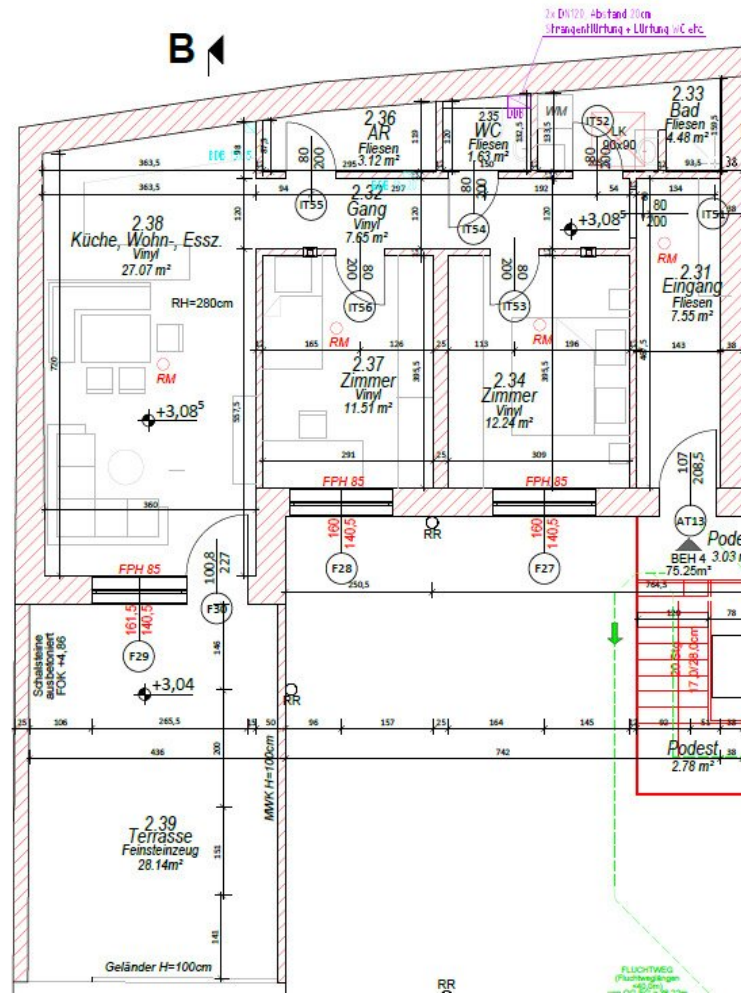














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer wahren Traumwohnung in Zwettl-Niederösterreich! Diese exklusive Immobilie vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein stilvolles und behagliches Leben wünschen. Die großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem erstklassigen Neubau wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit einer Wohnfläche von 75,25m<sup>2</sup> und einer Miete von 1.083,84€ ist sie das perfekte Domizil für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie vom zeitgemäßen Design und der hellen, freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Der weitläufige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet reichlich Platz für Ihre kreativen Wohnideen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Terrasse, die mit ihren ca. 28m<sup>2</sup> eine Oase der Entspannung darstellt. Hier können Sie die Sonne genießen oder gemütliche Abende im Freien verbringen.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Pellets-Zentralheizung sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme. Das Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche ausgestattet, und auch an moderne Annehmlichkeiten wie Kabel-/Satelliten-TV und Glasfaserinternet wurde gedacht. Eine separate Toilette rundet das Angebot ab.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend schätzen. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür sind Sie flexibel und erreichen schnell alle wichtigen Ziele in der Umgebung.

Die Nachbarschaft bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. In direkter Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, ein Krankenhaus, eine Apotheke und eine Klinik decken sämtliche medizinischen Bedürfnisse ab. Für Familien gibt es eine Auswahl an Schulen und Kindergärten, und auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für die Anmietung der Wohnung werden die Lohnnachweise der letzten drei Monate benötigt.

### Eckdaten im Überblick:

- Fläche: 103,39m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 75,25m<sup>2</sup> Wohnfläche und 28,14m<sup>2</sup> Terrasse)
- Zimmer: 2

- Badezimmer: 1
- Küche: selbst auszustatten - Anschlüsse vorhanden
- WC: 1
- Abstellraum: 1
- Kellerabteil: 1

### **Ausstattung**

- Badezimmer mit Dusche
- Hochwertige Vinylböden
- Pellets-Zentralheizung
- Glasfaserinternet

### **Mietkonditionen**

- Mindestmietdauer: 3 Jahre
- Kündigungsverzicht: 1 Jahr
- Haustiere: Nach Absprache erlaubt

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (3.126,09€)

### **Mietpreisaufstellung:**

Hauptmietzins: 639,62€ zzgl. 10% USt: 703,17€

Betriebskosten: 205,43€ zzgl. 10% USt: 225,98€

Heizkosten: 94,06€ zzgl. 20% USt: 112,88€

Gesamtkosten: **1.042,03€**

### **Lage**

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese Wohnung eine ideale Umgebung für Familien. Schulen, Parks und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe, und die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht erreichbar.

Erleben Sie das Gefühl, endlich zuhause zu sein – in dieser einzigartigen Wohnung, die auf Sie wartet!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m



Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.