

**Leistbare 2-Zimmer-Mietwohnung inkl. Küche und  
Klimaanlage!**



**Objektnummer: 7939/2300160544**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Gesamtmiete</b>	770,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,94 €
<b>Kaltmiete</b>	700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,06 €
<b>USt.:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410040





# Und, noch immer auf der Suche nach dem richtigen Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
**IMMOBILIENEXPERTE**  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**

[benjamin.heidegger@immo-company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo-company.at)

**immo** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
**company**



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
**company**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

**Lust auf eine gepflegte Wohnung inkl. Einbauküche?**

**In den Sommermonaten möchtest du nicht schwitzen und hast eine Klimaanlage in deiner Wohnung?**

**Genau das erwartet dich bei dieser Wohnung.**

**Keine teure Elektroheizung, hier wird mit Gas und Radiatoren geheizt.**

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und ist ab sofort zu mieten.

Aufteilung der Räume bzw. Flächen:

- **Vorraum: 7,20m<sup>2</sup>**
- **Küche: 7,85m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum: 2,85m<sup>2</sup>**
- **WC: 1,55m<sup>2</sup>**
- **Wohn-Essraum: 25,00m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer: 7,00m<sup>2</sup>**
- **Schlafzimmer: 15,70m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 11,30m<sup>2</sup>**

Zusatzinformation: Das 11,30m<sup>2</sup>-Zimmer wird mittels Trockenbau gerade errichtet.

Bei diesem Objekt sind keine KFZ-Abstellplätze inkludiert, reichlich öffentliche Parkplätze verfügbar.

Die monatlichen Betriebskosten für das Objekt belaufen sich auf ca. 163,96 EUR inkl. USt. (exkl. Energiekosten).

Lage:

Die Stadt Mannersdorf/Leithagebirge befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha direkt am Leithagebirge. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Lagerhaus, Billa, Penny, etc.) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Volksschule sind 5min von der Haustür zu Fuß zu erreichen. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt.

Auch die ansässigen Heurigenlokale, Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Aus der Stadt kann man direkt in das Leithagebirge wandern.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 15 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Eisenstadt in 15min, Wien in 25min, den Flughafen in 20min.

Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen für schnelle Reisen nach Wien, Eisenstadt, Bruck/Leitha, usw. zur Verfügung.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

[benjamin.heidegger@immo.company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo.company.at)

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten 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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap