

**Luxuriöse Doppelhaushälfte in Ruhelage zur Miete - 30  
Minuten zum Wiener Stadtzentrum**



**Objektnummer: 7464/180**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Traiskirchen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	107,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	95,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.925,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €
<b>USt.:</b>	175,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

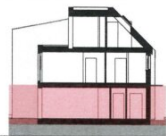
H +43 676 612 56 87

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









Richard Felsingstrasse 49a,  
2512 Oeynhausen  
Verkaufsplan Alle Einheiten

#### Haus 1

WNF	100,00 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	6,99 m <sup>2</sup>
Freifläche	106,99 m <sup>2</sup>
Garten	22,82 m <sup>2</sup>
	17,80 m <sup>2</sup>

#### Haus 2

WNF	102,10 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	7,44 m <sup>2</sup>
Freifläche	109,54 m <sup>2</sup>
Garten	23,31 m <sup>2</sup>
	17,79 m <sup>2</sup>

#### Haus 3

WNF	102,07 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	7,43 m <sup>2</sup>
Freifläche	109,50 m <sup>2</sup>
Garten	23,31 m <sup>2</sup>
	18,72 m <sup>2</sup>

#### Haus 4

WNF	102,09 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	7,43 m <sup>2</sup>
Freifläche	109,52 m <sup>2</sup>
Garten	23,31 m <sup>2</sup>
	19,59 m <sup>2</sup>

#### Haus 5

WNF	109,81 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	2,63 m <sup>2</sup>
Freifläche	112,44 m <sup>2</sup>
Garten	31,25 m <sup>2</sup>
	121,19 m <sup>2</sup>

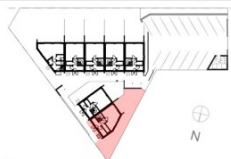
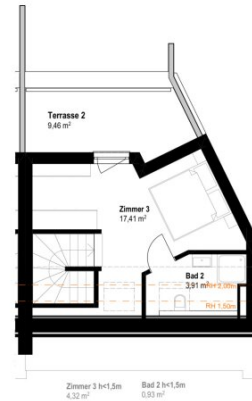
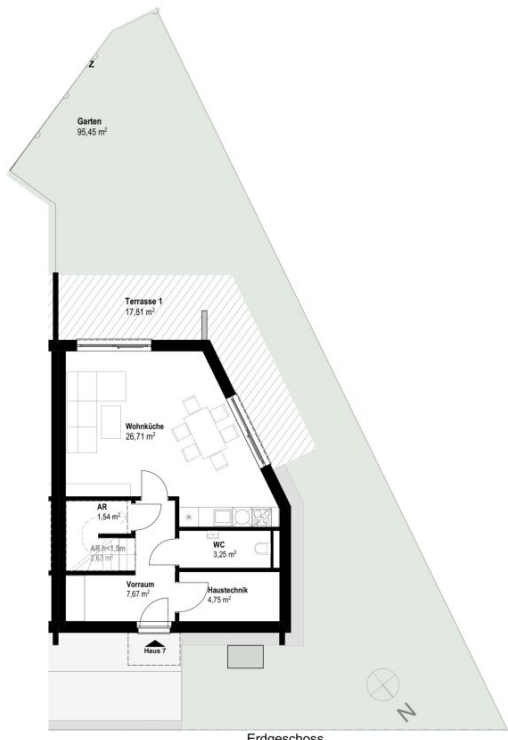
#### Haus 6

WNF	100,03 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	6,97 m <sup>2</sup>
Freifläche	107,00 m <sup>2</sup>
Garten	22,07 m <sup>2</sup>
	50,13 m <sup>2</sup>

#### Haus 7

WNF	107,28 m <sup>2</sup>
*Nebenraum	7,88 m <sup>2</sup>
Freifläche	115,16 m <sup>2</sup>
Garten	27,27 m <sup>2</sup>
	95,45 m <sup>2</sup>

\*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m



**Haus 7**

<b>WNF</b>	<b>107,28 m<sup>2</sup></b>
<b>*Nebenraum</b>	<b>7,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Freifläche</b>	<b>115,16 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>95,45 m<sup>2</sup></b>



Richard Felsingstrasse 49a,  
2512 Oeynhausen  
**Verkaufsplan Haus 7**

\*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein neu errichtetes Projekt mit einem Doppelhaus und 5 Reihenhäusern in Oeynhausen in absoluter Ruhelage.

Hier können Sie das ländliche Ambiente genießen und gleichzeitig, durch die verkehrsgünstige Lage, das Wiener Stadtzentrum innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Eine gute Versorgung mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäften des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortskern, nur wenige Minuten entfernt.

Die 7 Einheiten umfassen eine Größe von 100-110 m<sup>2</sup> und verfügen über 4 große Zimmer auf 3 Etagen aufgeteilt. Alle Häuser werden qualitativ hochwertig ausgestattet. Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium Fenster und hochwertige Bausubstanz sind Standard.

Im süd-westlich gelegenen Garten genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Die Häuser sind umweltschonend und klimafreundlich durch den Einbau einer Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen.

Die Kombination von elektrisch betriebenen außen-Jalousien und einer passiven Fußbodenkühlung sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

**Ausbaustufe:** Schlüsselfertig inklusive Küche

**Fertigstellung:** Q1/ 2025

**Mietvertrag:** Es wird ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Eine Verlängerung bzw. Verlängerungsoption ist möglich.

### Highlights

- Leistbares Eigenheim für Jungfamilien mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschlossenen Referenzen



- Absolute Grünruhelage in idyllischer Umgebung - 30 Minuten nach Wien
- Ziegel-Massiv Bauweise: Wienerberger Porotherm Ziegel mit EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung im Winter
- 2 zugeordnete Stellplätze pro Haus sind im Preis inkludiert - davon einer mit E-Ladestation Vorbereitung

### **Lage:**

Der Ort liegt an der Wiener Neustädter Straße B 17, die in Nord-Süd-Richtung den Ort durchquert, während die B 210 den Ort in Ost-West-Richtung teilt. Nachbarorte sind: Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Teesdorf und Tribuswinkel.

### **Anbindung:**

Die Busstation der Linie 320 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Baden ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Das Zentrum von Wien erreicht man mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

### **Infrastruktur**

## **Gesundheit**

Arzt <2000m

Apotheke <2000m

Klinik <2000m, Krankenhaus <4000m

## **Kinder**

Kindergarten <2000m

Schule <2000m

Höhere Schule <10000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1000m

Einkaufszentrum <4500m

## **Verkehr**

Bahnhof <2500m

Autobahnanschluss <1500m

Flughafen <4000m

## **Freizeit:**

Einige Golfclubs & Reitstelle in unmittelbarer Umgebung

Fitnessstudio < 1500m

## **Sonstige**

Bank <2000m

Polizei <1500m

Post <3500m

Für Detailinformationen zu den anderen Einheiten, sowie allgemeine Fragen und Interesse einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne jederzeit zu Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Abbildungen sind Symbolbilder und können vom Endprodukt abweichen. Die finale Gestaltung des Hauses ist den aktuellen Grundrissplänen zu entnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap