

## **HIER LÄSST ES SICH ARBEITEN UND WOHNEN - Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen**



**Objektnummer: 7939/2300160722**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	2.299,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.802,65 €
<b>Kaltmiete</b>	2.090,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,45 €
<b>USt.:</b>	209,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

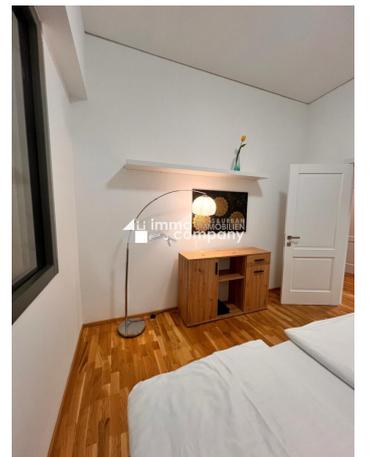
## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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







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 company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

**FAST AUF WOLKE SIEBEN: SMARTES, MODERNES und GRÜNES Wohnen mit zwei Terrassen bietet Ihnen diese Dachgeschosswohnung mit zwei Klimaanlage in Wiener Neustadt.**

Diese Wohnung bietet Ihnen auf rund 115m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz zum Wohnen bzw. auch zum Wohnen und Arbeiten. Durch die Möglichkeit die Räumlichkeiten auch extra zu betreten, können Wohn- und Geschäftsbereiche gut getrennt werden. Im Innenbereich sind die Räumlichkeiten dennoch verbunden. In der Wohnung selbst befinden sich zwei große Wohn- und Essbereiche, zwei Zimmer, zwei Badezimmer, ein Abstellraum ein Lagerraum, sowie zwei wunderschönen Terrassen mit einmal ca. 26m<sup>2</sup> und einmal ca. 28m<sup>2</sup>. Weiters sind die Wohnungen mit einer modernen Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Waschbecken ausgestattet. Die Badezimmer sind mit Waschbecken, Wellnesswanne, welche sich als Dusche und Wanne eignen und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Bereiche sind mit Fussbodenheizung, Holzböden, mit Klimaanlage, die Nassräumen mit Fliesen ausgestattet. Das Design ist modern und zeitlos. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Durch die abgetrennte Lage am Dachgeschoss kann auch der Stiegenzugang personalisiert werden, da auf dem selben Geschoss sich nur eine benachbarte Wohneinheit befindet. Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben, somit können Sie diese nach eigenen Wünschen gestalten. Die Möbel auf den Fotos dienen als Beispiel. Die Küche und sanitären Einrichten sind natürlich vorhanden und bleiben auch in den Wohnungen.

### Hier einige Highlights

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme in den Wohnungen - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge

- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis für Mieter
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Fitnessraum - kostenlos für Mieter/Besitzer
- Sauna und Wellnessbereich - gegen Gebühr
- Spielplatz
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,- Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

#### **Die Kostenaufstellung für Sie:**

- **Monatsmiete gesamt: EUR 2.624,11**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., excl. HZG/WW): **EUR 1.802,65**
- **Betriebskosten-Akonto** (excl. 10 % USt.): **EUR 287,45**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 209,01**
- **AKONTO Kalt- und Warmwasser inkl. 10% UST: EUR 121,-**
- **AKONTO Heizkosten inkl. 20% UST: EUR 84,-**
- **AKONTO Strom inkl. 20% UST: EUR 120,-**

- **Kautions: EUR 10.496,44,-**
- **Mietvertrags-Befristung: 3 Jahre (optional nach Absprache länger möglich)**
- **Investitionsablöse: KEINE - (sollten Möbel gewünscht sein, können diese nach Absprache übernommen werden - Küche und sanitäre Einrichtungen bleiben in der Wohnung)**
- **Mietvertragsgebühr: KEINE**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: KEINE**
- 

**OPTIONAL** kann ein Tiefgaragenparkplatz um € 76,- und/oder ein Freiflächenparkplatz um € 46,- angemietet werden.

**Ich freue mich, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen. Schreiben Sie mir gleich eine eMail oder rufen Sie mich an.**

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.**