

**UNBEFRISTET - 3 ZI - Loggia - zzgl. Heizung, Top 8 Stiege  
2 - neu renoviert 2025**



**Objektnummer: 16322**  
**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,77
<b>Gesamtmiete</b>	970,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	670,30 €
<b>Kaltmiete</b>	882,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,90 €
<b>USt.:</b>	88,34 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Akonto für Heizung u. Warmwasser ca. 145,06 im Monat 240,-- Mietvertragserrichtung bei der HV

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL





## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine entzückende 64m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer 1975 errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage in Vösendorf (Mühlgasse). Sie befindet sich im 2. Stock mit Lift und gliedert sich folgendermaßen:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen Essbereich, einen gemütlichen Couchbereich und einen Lebensbereich. Hier ist auch der Ausgang auf die tolle Loggia, sie bietet Raum zum Entspannen und Auftanken. Das Schlafzimmer gibt Raum für erholsamen Schlaf, ein kleines Kinderzimmer ist auch da. Die neue Küche ist extra und beinhaltet folgende Geräte (Herd, Backrohr (beides elektrisch), Spüle, Kühlschrank, Dunstabzug). Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und Fenster ausgeführt, das WC ist extra. Eine Waschküche ist im Haus.

Ein Kellerabteil mit 3 m<sup>2</sup> gehört auch zu dieser Wohnung.

Die Wohnung wurde soeben neu renoviert.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* neue Böden
- \* neue Leitungen und Steckdosen
- \* neu ausgemalt
- \* neue Küche
- \* neu lackierte Türen
- \* Wohnbereich mit guter Logistik
- \* Bad mit Fenster
- \* Vollwärmefassade
- \* Parkplätze gegenüber und in der Straße relativ gut verfügbar
- \* Schloss Vösendorf (Gemeindeamt und Bank)
- \* Volksschule und Kindergärten in der Nähe
- \* Supermarkt in der Nähe (Billa, Penny)

- \* Kaufpark Vösendorf (Merkur, Bipa, Libro, Tedi, Fressnapf, Trafik, Schlüsseldienst, uvm.)
- \* Ärzte und Apotheke im Ort
- \* gute Verkehrsanbindung A2, S1, A23, Badner Bahn, Bus 266 (U6 und U1)
- \* Gastronomie
- \* SCS in der Nähe
- \* Sporteinrichtungen (Minigolf, Tennis, Fussball, Basketball, BMX uvm.)
- \* Seebenützung gegen Gebühr (bei Hauptwohnsitz möglich)
- \* Radwege, Wanderwege
- \* Bodyfit im Ort (Zumba und viele andere Trainings)
- \* uvm.

670,30 Nettomiete

211,05 netto BK

83,34 Ust.

**970,69 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Akonto für Heizung und Warmwasser ca. 129,31 im Monat

**1.100,-- Gesamtmiete inkl. BK, Heizung, Warmwasser und Ust.**

zzgl. Strom - verbrauchsabhängig

3.300,-- Kautio

240,-- für den Mietvertrag bei der Hausverwaltung

Mietdauer: **unbefristet**

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap