

**Gartenanteil! ERSTBEZUG! Erdwärmennutzung!
Hochwertige Küche inkludiert! Unbefristeter MV!**



Objektnummer: 7639

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruckneudorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	107,50 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.774,30 €
Kaltmiete (netto)	1.613,00 €
Kaltmiete	1.613,00 €
USt.:	161,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

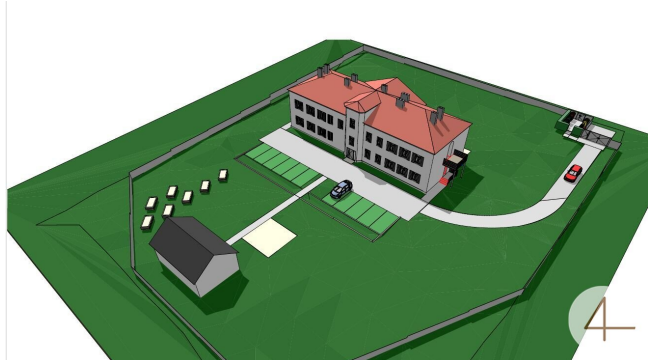


Marion Duregger

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







Objektbeschreibung

Die Wohnung mit großzügigem Gartenanteil wird nach modernstem Standard errichtet. Die hochwertiger Einbauküche ist inkludiert, die Wohnung lädt zum Wohnen und Wohlfühlen ein.

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand von Bruckneudorf mit kurzer Distanz zur Altstadt..

[Eine moderne Küche ist im Mietpreis inkludiert. Parkplätze vorhanden!](#)

Keine Mietvertragserrichtungsgebühren, unbefristeter Mietvertrag!

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte heraus:

Heizung: Tiefbohrung zur Erdwärmenutzung (Wärmepumpe Wasser/Wasser), Solarpaneele

- Supermarkt in der Nähe
- Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule mit Tagesbetreuung
- Ärzte für Allgemeinmedizin, Fachärzte
- abwechslungsreiche Gastronomie

Folgende Ausstattungsmerkmal sind anzumerken:

- Fußbodenheizung
- Großzügige Terrassen bzw. Balkone (im 1. Stock)
- Hochwertiger Fliesenbelag
- Hochwertige Parkettböden

- Solarpaneele
- Je ein PKW-Abstellplatz je Wohneinheit
- Fahrradraum
- Abstellraum im Nebengebäude mit ca. 3,5 m²
- **Eigener Gartenanteil zur Benutzung**

Das Gebäude ist auch mit einer PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 11 kWp ausgestattet. Bezüglich Betriebskosten gehen wir derzeit von 1 EUR/m² netto pro Monat aus. Alle Preise verstehen sich zuzügl. 20% USt. Heizkosten und Strom werden nach tatsächlichen Aufwand errechnet (zuzügl. 20 %USt)

**Nettomiete excl.
Betriebskosten und excl.
Ust)**

Top	Fläche	15 EUR
		VERMIETET
1	68,00	1.020,00
		VERMIETET
2	58,01	870,00

VERMIETET

3	84,85	1.273,00
4	58,21	873,00
5	107,54	1.613,00
6	50,23	753,00
7	114,65	1.720,00

- Provisionsfrei für Privatkunden

- 3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. Ust für **Unternehmen** die dann gewerbetreibend vermieten!

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 42 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.