

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



**Objektnummer: 7639**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



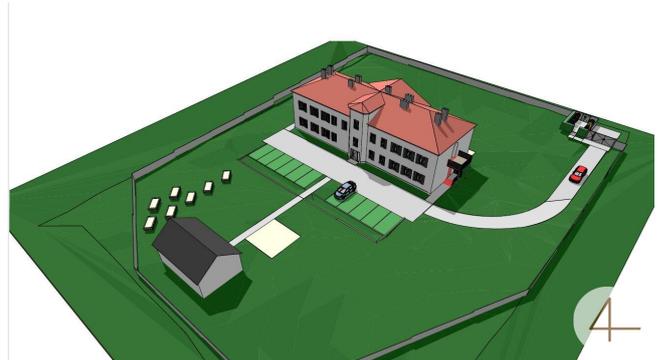
**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160







## Objektbeschreibung

Die Wohnungen mit Wohlgefühlcharakter und exklusiver Ausstattung werden nach modernstem Standard errichtet. Die hochwertiger Einbauküche ist inkludiert, die Wohnung - mit Gartenanteil - lädt zum Wohnen und Wohlfühlen ein.

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

Die Wohnungen in der Größe von ca. 58 m<sup>2</sup> mit 115 m<sup>2</sup> (jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon und großzügiger Freifläche) präsentieren sich über 2 Ebenen. **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 m<sup>2</sup>
- **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/m<sup>2</sup> 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 exkl.  
Ust)**

<b>Top</b>	<b>Fläche</b>	<b>15 EUR</b>
1	68,00	1.020,00

2	58,01	870,00
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/m<sup>2</sup>a, 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.