

**ERSTBEZUG, moderne Topwohnung! Erdwärmennutzung!
Gartenanteil! Hochwertige Küche inkludiert!**



Objektnummer: 7638

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruckneudorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	58,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	960,30 €
Kaltmiete (netto)	873,00 €
Kaltmiete	873,00 €
USt.:	87,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marion Duregger

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







Objektbeschreibung

Die Wohnung wird nach modernstem Standard mit Wohlfühlcharakter und exklusiver Ausstattung errichtet. [Eine moderne Küche ist im Mietpreis inkludiert. Parkplätze vorhanden!](#)

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand von Bruckneudorf, die kurze Distanz zum Ortskern machen diese Immobilie hochinteressant.

[Die Wohnung in der Größe von ca. 58 m² verfügt über eine großzügiger Gartenfläche. \(Wohnungen stehen in der Größe von ca. 58 m² mit 115 m² zur Verfügung, jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon und großzügiger Freifläche\)](#)

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 exkl.
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
	VERMIETET	
4	58,21	873,00
	VERMIETET	
5	107,54	1.613,00
	VERMIETET	
6	50,23	753,00
	VERMIETET	
7	114,65	1.720,00

- Provisionsfrei für Privatkunden

- 3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20 % 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.