

**ANLEGERHIT --- Perfekt aufgeteilte 3 Zimmer Balkon
Wohnung inkl. EWE Einbauküche & 2 KFZ Stellplätze in
Michelhausen**



Objektnummer: 5387/6731

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Michelhausen
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,72 m ²
Nutzfläche:	72,03 m ²
Gesamtfläche:	72,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 1,30
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	135,11 €
USt.:	13,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu



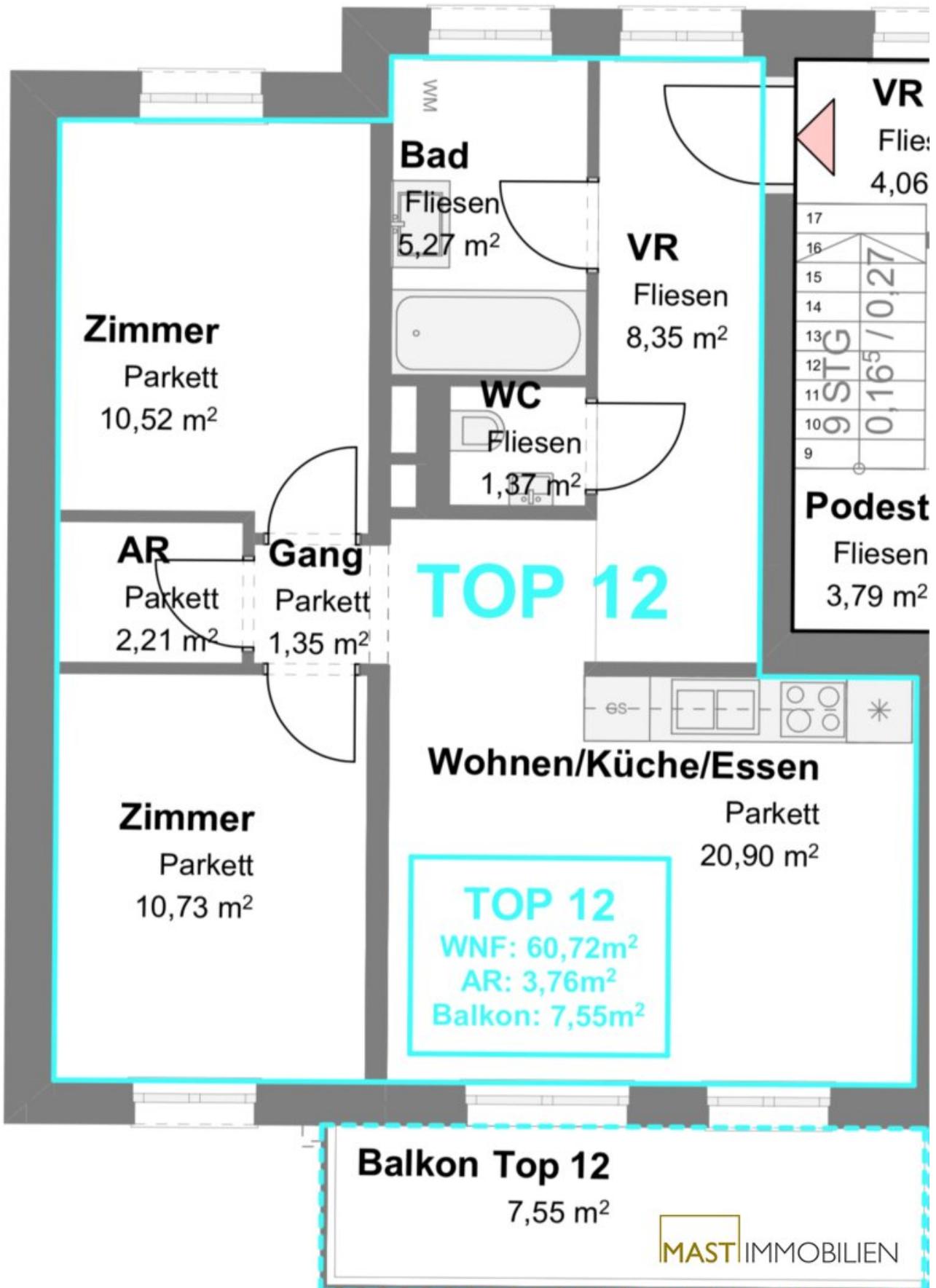












Objektbeschreibung

ANLEGER- & VORSORGE Wohnung in Michelhausen - befristet vermietet!

Michelhausen im Tullnerfeld:

Eine Marktgemeinde mit einer Einwohnerzahl von ca. 3.700 Einwohner im Bezirk Tulln und liegt südwestlich am Südrand. (Michelhausen ca. 1.500/1.600 Einwohner)

Highlights der Liegenschaft:

- Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau inkl. Vollwärmeschutz
- Aussenrollläden
- Beschattungssystem auf der Terrassen-/ Balkontür
- Strom + Beleuchtung im Aussenbereich
- Fliesen im Sanitärbereich
- **Laminatböden** in Wohn- & Schlafraum
- Fußbodenheizung

Ausführung der Top 4:

- Fliesen in Anthrazit/weiss im sanitären Bereich
- Laminat in Wohn- & Schlafraum
- **Markenküche der Firma EWE** inkl. Geräte

- 3 fach verglaste Fenster in Kunststoff
- Rollläden auf allen Fenstern im Wohn- & Schlafbereich
- Bad mit Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss

Details der Top 4:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 8,35 m² großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Die Wohnküche die mit einer EWE Einbauküche samt Geräten veredelt worden ist, bietet eine Fläche von ca. 21 m². Der Zugang auf den ca. 7,55 m² großen Balkon in Westausrichtung ist von der Wohnküche aus begehbar. Die beiden Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 10,70 m² sind getrennt voneinander begehbar. Zwischen den Schlafzimmern befindet sich ein Abstellraum. Das Badezimmer und das WC sind ebenfalls getrennt begehbar.

Im Kaufpreis inkludiert sind 2 PKW Abstellplätze auf dem Grundstück.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Terrasse mit ca. 7,55 m²
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- sep. WC
- Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum
- Kellerabteil
- + inkl. 2 PKW Abstellplätze

INFRASTUKTUR:

Das Tullnerfeld, insbesondere Michelhausen bietet ein optimales Verkehrsnetz für Pendler die tagtäglich nach Wien reisen müssen.

Die Fahrzeit von Michelhausen/Pixendorf Park & Ride am Wiener Hauptbahnhof beträgt ca. eine 1/2 Stunde.

Sollte Ihr alltäglicher Weg nach St. Pölten führen, dann beträgt die Dauer ca. 20 min.

Schulen & Bildung:

- * Gemeindebücherei (Tullnerstraße 16)
- * Landeskindergarten Michelhausen I (Schulgasse 6)
- * Landeskindergarten Michelhausen II "Pixendorf" (Bahnhofsring 48)
- * Landeskindergarten Michelhausen III (Friedhofgasse 6a)
- * Volksschule Michelhausen (Schulgasse 2)

Nahversorger:

- Billa Filiale (seit Jän. 2020) "ca. 10 Gehminuten entfernt"
- Trafik

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter [0676 - 342 77 18](tel:0676-3427718) **oder per mail unter md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- Rechtlicher Hinweis: /wirtschaftliches Nahverhältnis

Details Mietvertrag:

- **Befristung: 4 Jahre**
- **01.06.2022 - 31. Mai 2026**
- **Mieteinnahme: ca. 519,-- € netto**
- **Mieteinnahme 2. Stellplatz: 28,-- € netto**
- **Betriebskosten WHG: ca. 129,-- € netto**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap