

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

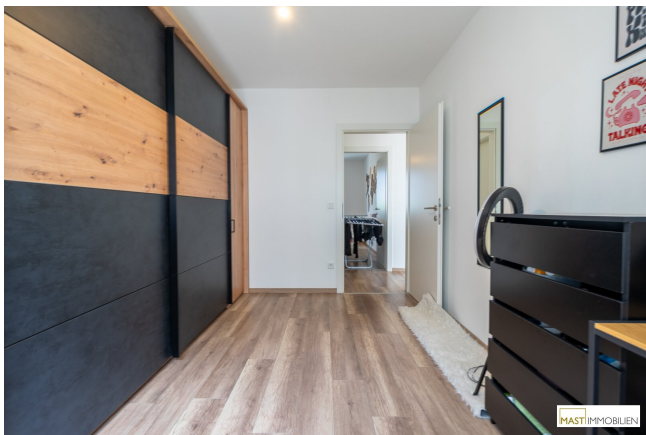
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**





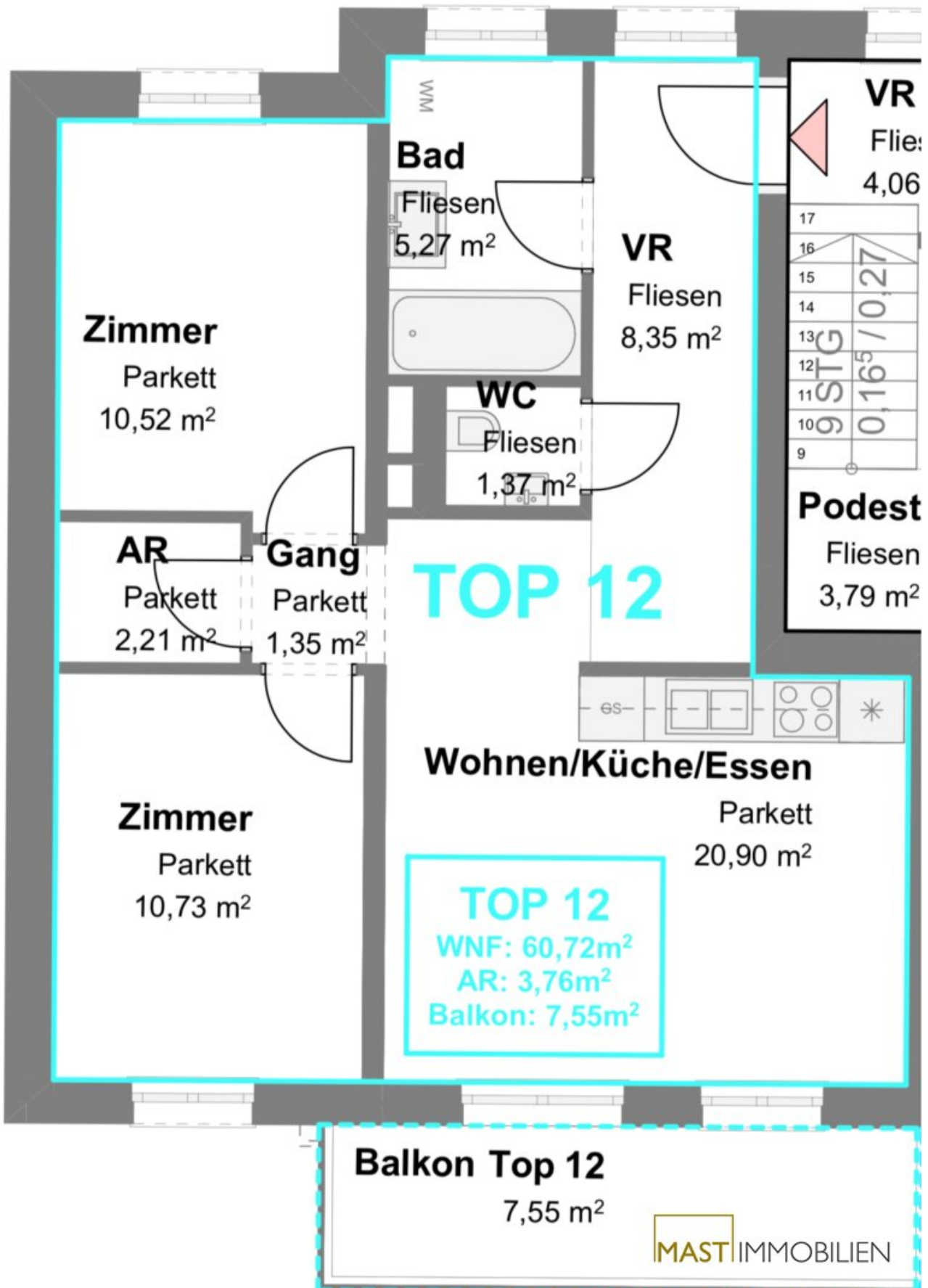












# Objektbeschreibung

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Der Zugang auf den ca. 7,55 m<sup>2</sup> großen Balkon in Westausrichtung ist von der Wohnküche aus begehbar. Die beiden Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 10,70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto: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