

**Wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit  
100m<sup>2</sup> Sonnenterrasse und Tiefgaragenplatz - Urlaub zu  
Hause am See!**



Terrasse - Seeblick

**Objektnummer: 19016**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Gesamtmiete</b>	2.331,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.299,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,78 €
<b>USt.:</b>	31,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

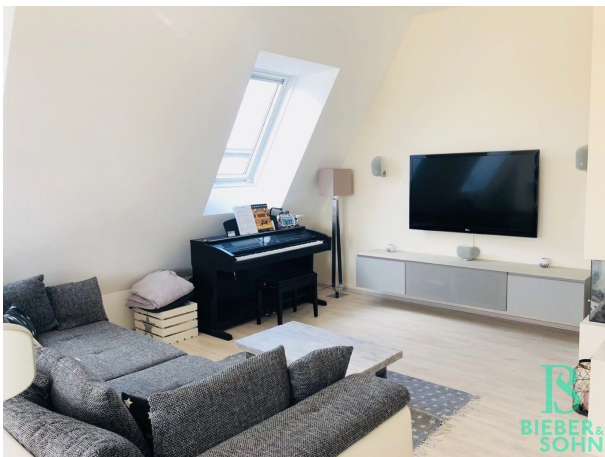
Bieber Immobilien G  
Barmhartstalweg 13  
2344 Maria Enzersdorf

H +43 699 15 24 323  
F +43 720 88 13 76

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



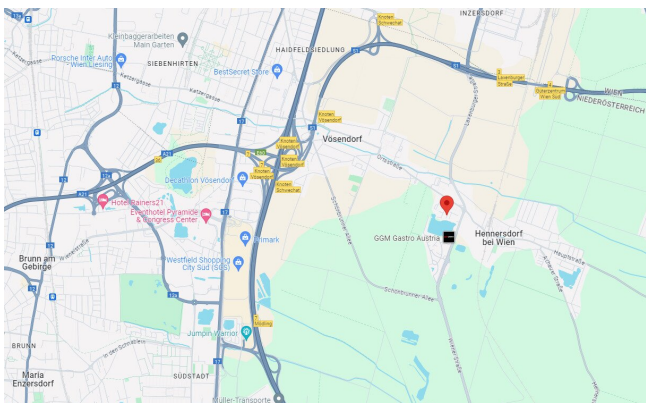


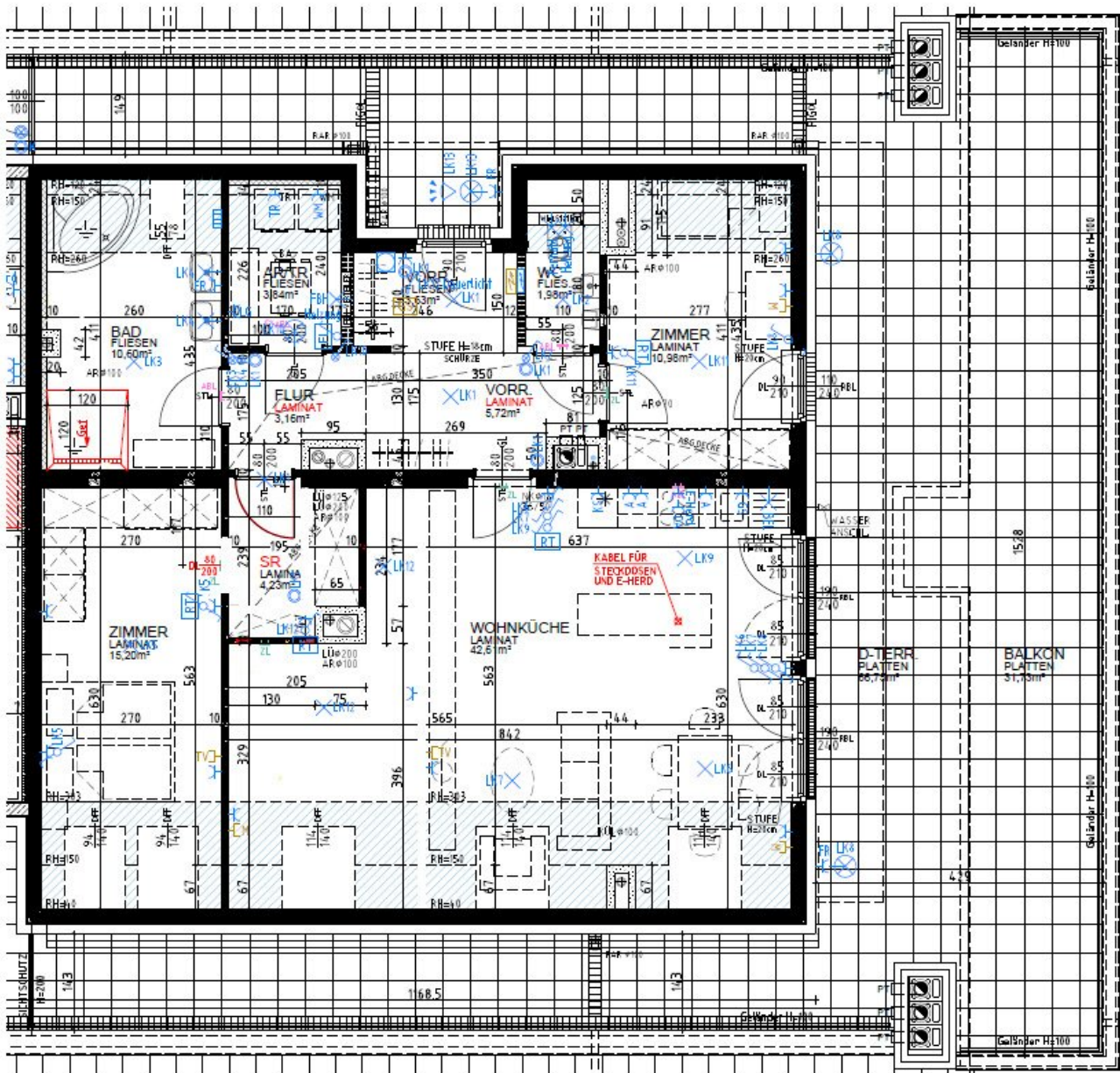














## Objektbeschreibung

Am traumhaften Seepark Vösendorf, in einem 2017 erbauten Wohnhaus, befindet sich im Dachgeschoss, diese wunderschöne, helle und sonnige, ca. 100m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen, ca. 100m<sup>2</sup> großen Süd-West Terrasse und einem Tiefgaragenplatz.

Die Aufteilung ist hervorragend! Vom Eingangsbereich aus, mit einer kleinen Garderobe, sind alle Räume getrennt zu begehen. Im Uhrzeigersinn aus, befinden sich ein separates WC mit Pissoir, ein ca. 11m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein großzügiger, ca. 43m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit einer top modernen Ewe – Küche und einer exklusiven Fensterfront mit einem weiteren Ausgang auf die traumhafte ca. 100m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse, ein weiteres, ca. 19m<sup>2</sup> großes Zimmer, ein luftiges und elegantes, ca. 11m<sup>2</sup> großes Bad mit Wanne und Dusche und ein geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Ausstattung ist ausgezeichnet! Fußbodenheizung in allen Räumen, Klimaanlage in den Zimmern und Wohnbereich, Raffstores, Außenjalousien und Innenplissees, hochwertige Laminatböden in den Wohnbereichen und moderne Fliesenböden im Eingangs- und Sanitärbereichen, Kabelanschluss, Soundanlage in allen Räumen, Gegensprechanlage, Alarmanlage, ein „Keller“ -Abteil auf gleicher Ebene, ein Tiefgaragenplatz und nicht zu vergessen - ein Seezugang zum traumhaften Badeteich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und sind nicht in der Gesamtmiete inkludiert, sowie die Kosten für Strom, Kabelsignal und der Badekarten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend sowie Spielplätze, Kindergarten, Schulen und die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind in einem Umkreis von 10 Gehminuten zu erreichen sowie in 5 Fahrminuten die Autobahnauffahrt.

Einfach gesagt - Urlaub zu Hause am See!

Miete: 1.980,00 EUR

Betriebskosten (netto): 319,78 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 31,98 EUR

Gesamtmiete: 2.331,76 EUR

Kautions: 7.000,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.