

## **Südstadt - Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer Wohnung mit großer Loggia und Autoabstellplatz**



Blick aus der Wohnung vorne

**Objektnummer: 5226**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.280,00 €
Kaltmiete (netto)	1.075,47 €
Kaltmiete	1.261,41 €
Betriebskosten:	185,94 €
USt.:	18,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

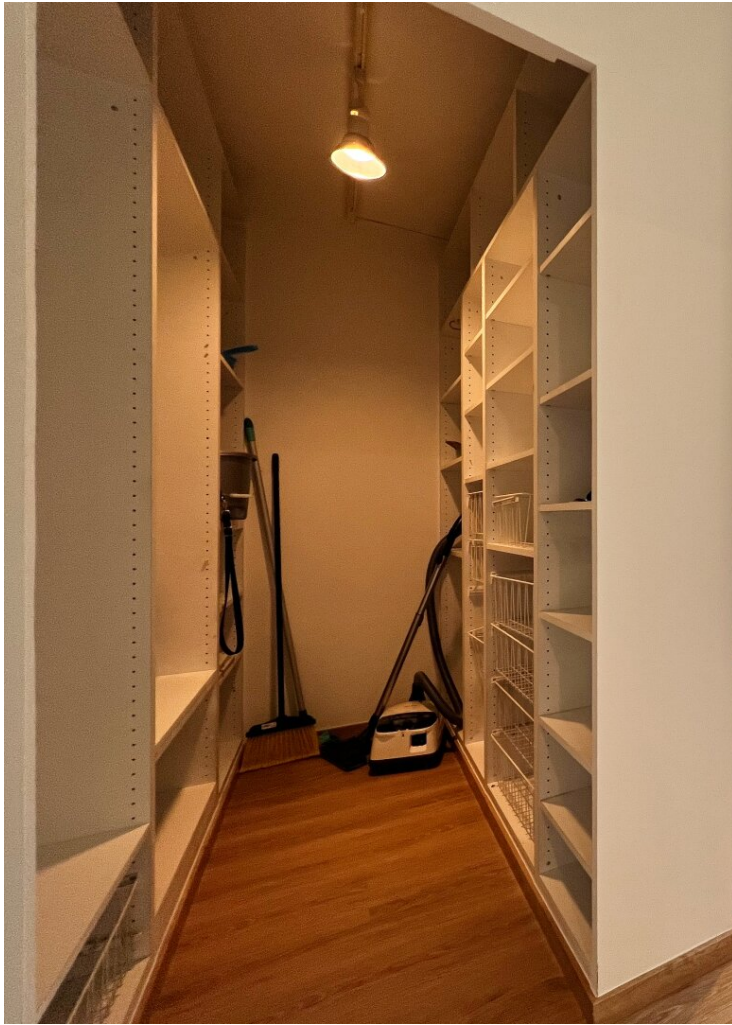
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH





  
KALTENEGER



  
KALTENEGER



  
KALTENEGER





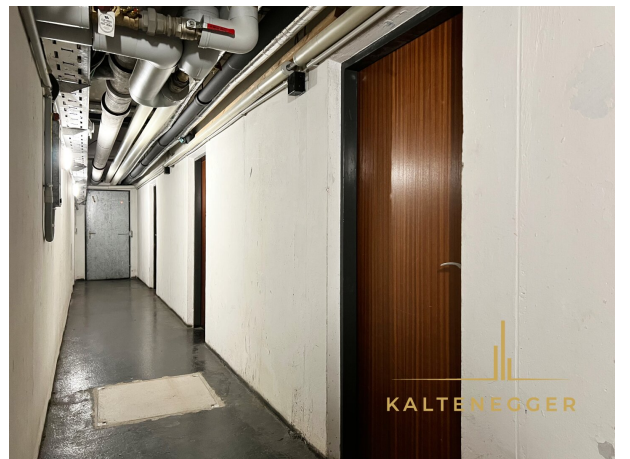
















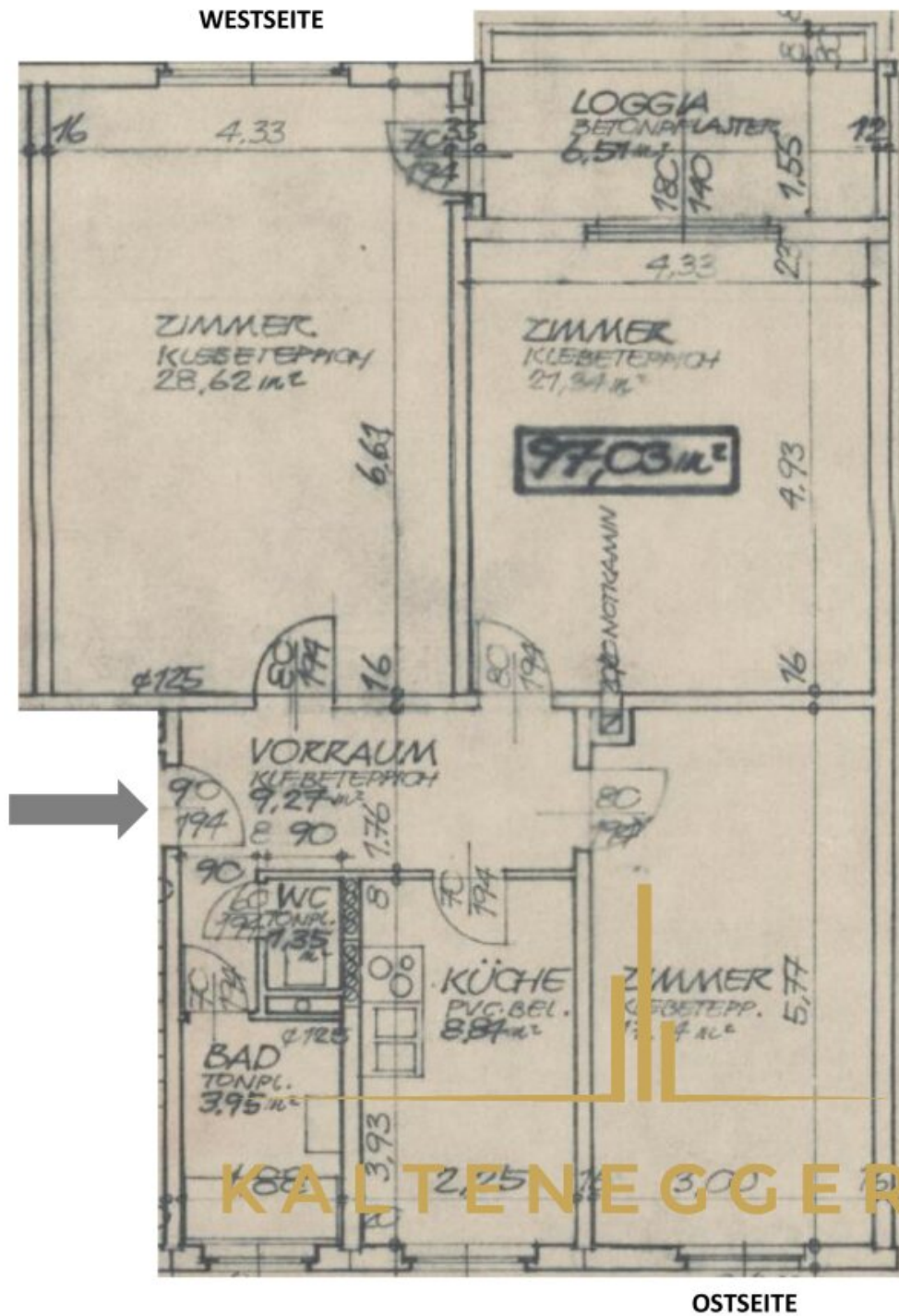








97 m<sup>2</sup> (Wohnung 90,5 m<sup>2</sup> + Loggia 6,5 m<sup>2</sup>)





## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine 3-Zimmer Wohnung in der Gartenstadt Südstadt mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia, großem Kellerabteil und eigenem Autoabstellplatz.**

**Die Wohnung liegt im 1. Stock, von der Höhe her 2. Stock - ohne Lift.**

Das Haus ist Baujahr 1974 und besteht aus 4 Geschossen mit 8 Wohnungen. Zwischen den Häusern sind weitläufige Wiesen mit Sträuchern und Bäumen.

Die Südstadt bietet in der Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Natur, Einkaufsmöglichkeiten und eine tolle Anbindung an Mödling, Wien und Autobahnen (A1, A23, A2).

Das Bundes Sport- und Freizeitzentrum Südstadt ist nur 300 m entfernt.

### **FOLGENDE RÄUME STEHEN IHNEN ZUR VERFÜGUNG:**

- 3 Zimmer: Wohnzimmer mit 28,62 m<sup>2</sup> und 2 weitere Zimmer mit 21,34 m<sup>2</sup> und 17,14 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit 8,84 m<sup>2</sup> - komplett neu
- Bad 3,95 m<sup>2</sup> mit Dusche



- WC separat

- Vorraum mit Platz für Stauraum

plus Loggia 6,51 m<sup>2</sup> (westseitig, Maße ca. 5,16 m breit x 1,55 m tief)

plus großes Kellerabteil zur Wohnung, ca. 11 m<sup>2</sup>

plus eigener Autoabstellplatz

### **GRUNDRISS DER WOHNUNG (PLAN LIEGT BEI):**

Vom Vorraum aus können alle Zimmer zentral betreten werden:

Links das Wohnzimmer und das größere Zimmer (Rückseite des Hauses, westlich):

- Wohnzimmer mit 28,62 m<sup>2</sup>, Zugang zur Loggia
- Zimmer mit 21,34 m<sup>2</sup> (Loggia dahinter)

Geradeaus ist das 3. Zimmer mit 17,14 m<sup>2</sup> mit Schrankraum (Sonne am Vormittag)

Rechts geht es zu (Vorderseite des Hauses, Ostseite):

- zum Bad mit Dusche, Waschbecken, Fenster
- zum separaten WC
- zur Küche mit Waschmaschinenanschluss 8,84 m<sup>2</sup>



## **WOHNUNG IST ERSTBEZUG NACH SANIERUNG:**

- neue 3-fach verglaste Fenster und Loggia-Türe
- neuer Boden (Vinyl)
- neue Türen inklusive neuer Wohnungstüre
- neue Küche mit Geräten
- Heizkörper neu lackiert und neue Ventile
- neue Elektroleitungen
- neuer Elektrobefund von Okt. 2024 für die Wohnung
- neues Stand-WC
- neu ausgemalt

## **KÜCHE:**

neue Ikea-Küche mit Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug und schmalem Geschirrspüler (Küchenzeile ist 2,27 m breit). Ohne Kühlschrank.

## **2 WASCHMASCHINEN-ANSCHLÜSSE:**



- in der Wohnung, in der Küche
- im wohnungseigenen Kellerabteil, plus Waschbecken

### **FAHRRAD- UND KINDERWAGEN ABSTELLRAUM:**

Im UG des Hauses stehen den Bewohnern 2 Räume als Fahrrad- und Kinderwagen Abstellraum zur Verfügung (nur für die 8 Wohnungen im Haus) - abgebildet bei den Fotos.

### **ANMIETUNG:**

- Mietdauer 3-5 Jahre, mit Option auf Verlängerung
- 3 Monatsmieten Kautio
- Mietbeginn sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht
- Anmietung vom Wohnungseigentümer (privat)
- Gehaltsbestätigungen der Mieter der letzten 3 Monate für Anmietung erforderlich

### **MONATLICHE MIETE:**

1.075,47 € Nettomiete pro Monat

185,94 € Anteilige Haus-Betriebskosten

18,59 € MWSt 10 %

-----  
1.280 € Monatliche Miete



## **PLUS AKONTO HEIZUNG/WARMWASSER:**

Im Haus ist eine Fernwärme-Zentralheizung (Vertrag mit EVN): daher gibt es eine monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser. Einmal jährlich erfolgt eine Ablesung der tatsächlichen Kosten:

Die abgelesenen Kosten für die Heizung der Hausanlage (4 Häuser mit gesamt 32 Wohnungen) werden nach der Größe der Wohnungen auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

Die Kosten für das Warmwasser werden nach dem tatsächlichen Verbrauch pro Wohnung abgerechnet.

## **INFRASTRUKTUR - LAGEREPORT:**

bei der Anfrage für die Wohnung erhalten Sie mit dem Exposé und der genauen Adresse auch einen ausführlichen Lagereport für die Umgebung.

Im kürzlich neu errichteten Südstadt-Zentrum stehen alle wichtigen Anbieter zur Verfügung:

BILLA Supermarkt, Radatz Fleischerei, Szihn Bäckerei, Apotheke, Trafik, Postpartner, Geschäfte, Restaurant und Cafes, Bank (Raika), Gemeindebibliothek und ein Ärztezentrum.

Schulen:

in der Südstadt am Theissplatz gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, mit einem öffentlichen Parkplatz davor.

Die bekannte HTL Mödling mit über 100 jähriger Geschichte und 3.500 Schülern.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:

- im Südstadt Sportzentrum u.a. Klettern, Tennis, Schwimmen, Leichtathletik, Fitness, Judo, Fechten, Leichtathletik ...
- Wandern und Laufen im Wienerwald, am Gießhübl oder Burg Liechtenstein

- Golfen am nahen Golfplatz in Brunn am Gebirge oder in der Achau
- Admira Fußballstadion
- Schwimmen im öffentlichen Bad in Mödling, Badgasse
- Beethoven Musikschule in Mödling
- Theater in Mödling
- St. Gabriel mit Hotel und einer Vielzahl an Dienstleistern (Fitness, Café, Kochatelier, Schneiderin ...)
- Heurige in Maria Enzersdorf oder in Guntramsdorf, Gumpoldskirchen etc.

Im nahegelegenen SCS gibt es fast alles...

- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Interspar, Billa, dm, Bipa, Müller, Trafiken, Apotheke, Buchgeschäfte
- Restaurants, Cafés,
- Fitnessstudios
- Möbelhäuser (Ikea, Kare, interio, Leiner, Mömax..)
- Elektrohändler
- Handyanbieter



- Modegeschäfte
- Ärzte etc.

Tolle Verkehrsanbindung in der Südstadt:

- Auto: Anbindung an A1, A21, A2 und B17 (Triester Straße)
- Wiener Lokalbahn (Badner Bahn): zwischen Baden und Wien Oper, 10 Minuten zu Fuß
- VOR Bus 270 zur U6-Station Siebenhirten
- Mödlinger City-Bus als Verbindung nach Mödling

### **BESICHTIGUNG:**

bei Interesse an einer Besichtigung der Wohnung bitte um eine schriftliche Anfrage über ein Immobilienportal, wo Sie dieses Inserat gesehen haben. Dort bitte Vorname, Nachname, Handynummer und e-mail Adresse angeben.

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