

## Traumhafter Erstbezug mit großzügiger Freifläche



Objektnummer: 81313

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Marienring                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2402 Haslau-Maria Ellend         |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 33,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 710,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 578,49 €                         |
| Kaltmiete                     | 645,45 €                         |
| Betriebskosten:               | 66,96 €                          |
| USt.:                         | 64,55 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik





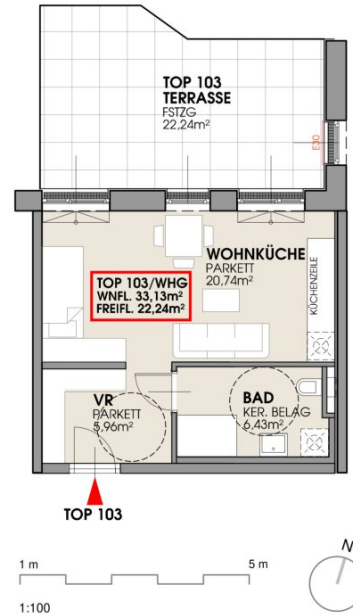
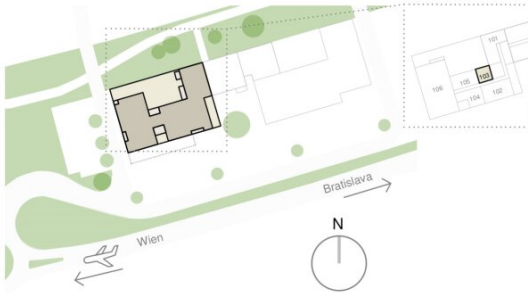


**TOP 103 Wohnung | Bauteil A | 1. Obergeschoß**

Mariening 1, 2402 Maria Ellend  
06.06.2024

|     |                       |           |                            |
|-----|-----------------------|-----------|----------------------------|
| 103 | Wohnen und Aufenthalt | VR        | 5,96 m <sup>2</sup>        |
|     |                       | Bad       | 6,43 m <sup>2</sup>        |
|     |                       | Wohnküche | 20,74 m <sup>2</sup>       |
|     |                       |           | <b>33,13 m<sup>2</sup></b> |
|     | Freifläche berechnet  | Terrasse  | 22,24 m <sup>2</sup>       |

Flächenberechnung nach ÖNORM B1800 / EN 15221-6



Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Grundlage der Ausstattung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Heizwärmebedarf (HWB): 36,00 kWh/m<sup>2</sup>a (Referenzklima). Gesamtenergieeffizienz-Faktor (FGEE): 0,70 (Referenzklima). Druck- und Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die einem allfälligen Mietvertrag zugrundeliegenden Konditionen, Pläne, Ausstattungen und Untere Planstand Juni 2024.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Willkommen im au-side!

Angrenzend an den Nationalpark Donau-Auen, zwischen den Metropolen Wien und Bratislava, entsteht in der Gemeinde Haslau-Maria Ellend die Ortsteilerweiterung au-side. Auf dem Grundstück wird ein lebendiges und multifunktionales Quartier mit vielseitigem Angebot geschaffen: Ein neuer SPAR-Lebensmittelmarkt erweitert das Nahversorgungsangebot vor Ort. Verschiedene, sich ergänzende Dienstleistungs- und Serviceangebote sowie moderne Büroflächen und Startwohnungen sind geplant und bieten die optimale Kombination für Arbeit, Leben und Wohnen sowie beste Work-Life Balance.

### Wohnen in Work-Life Balance

Im zweiten und obersten Geschoß des Gebäudes, oberhalb des Spar-Marktes, mit weitem Blick über die grünen Felder, entstehen 15 top-moderne Mietwohnungen. Ideal für Personen die eine geeignete Startwohnung suchen und sich dem modernen Wohnen, mit allen Annehmlichkeiten, kompromisslos anschließen möchten.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist Echtholz-Parkett in Eiche Natur verlegt, im Badezimmer und WC modernes Feinsteinzeug. Die ausgewählten Keramiken und Armaturen lassen hier behagliches Wellnessgefühl einziehen.

Beheizt wird über eine Fußbodenheizung, die an heißen Sommertagen auch als Stützkühlung funktioniert und somit über das ganze Jahr wunderbares Barfußgefühl auf wohl-temperierten Feinsteinzeug-Boden ermöglicht. Wenn zusätzlich eine Klimaanlage gewünscht wird, gibt es bereits Vorbereitungen (Leer-Verrohrungen) für Split-Geräte. Die Fenster in Kunststoff mit Aludeckschalen sind dreh-kippbar und mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet, der sich elektrisch bedienen lässt. Die Lifestyle Küche im Wohnraum wurde von einem Design-Küchenstudio intelligent geplant und gut durchdacht. Unaufdringlich in Weiß Matt gehalten hat sie alles zu bieten wie ein Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank mit TK-Fach, Geschirrspüler und viel praktischen Stauraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

**Alle Informationen und verfügbaren Wohnungen sind jederzeit unter [www.au-side.at](http://www.au-side.at) zu finden.**

**Die Produktion der Wärme & Kälteenergie erfolgt nachhaltig und kostengünstig mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen.**

**Ausstattung:**

- Erstbezug!
- Parkett Eiche Natur seidenmatt
- Feinsteinzeug in Bad und WC
- Kunststofffenster mit Aludeckschalen
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Wohnungseingangstüren in WK III
- Voll ausgestattete Küche vom Küchenstudio
- Fußbodenheizung mit Fußbodenstützkühlung!
- Leerverrohrung Klimaanlage (Splitgeräte)
- A1 Kabelversorgung
- Gegensprechanlage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Ein Kellerabteil kann bei Bedarf angemietet werden
- Haus-SAT-Anlage

Die Kosten für Heizung, Kalt- und Warmwasser, Strom, A1 Kabelversorgung, etc. sind in der Miete noch nicht inkludiert!

**Bezugsfertig:** ab sofort

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <4.500m

Arzt <5.250m

Krankenhaus <9.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.250m

#### **Sonstige**

Polizei <4.250m

Post <500m

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.