

**Zentrale 2-Zimmer Mietwohnung mit Abstellplatz in 2232  
Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 6211/206**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	849,34 €
Kaltmiete (netto)	622,23 €
Kaltmiete	768,56 €
Betriebskosten:	146,33 €
USt.:	80,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

T 06607370504  
H +43 660 737 05 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

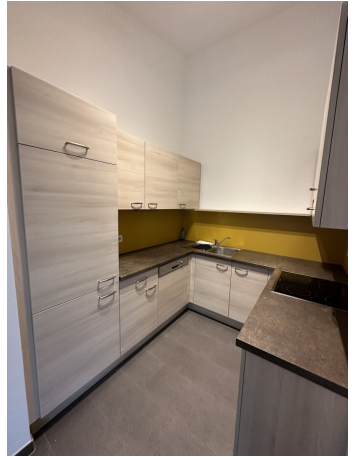


termin zur

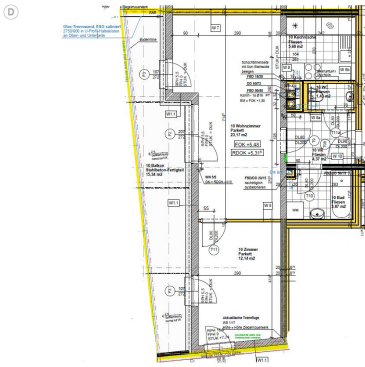






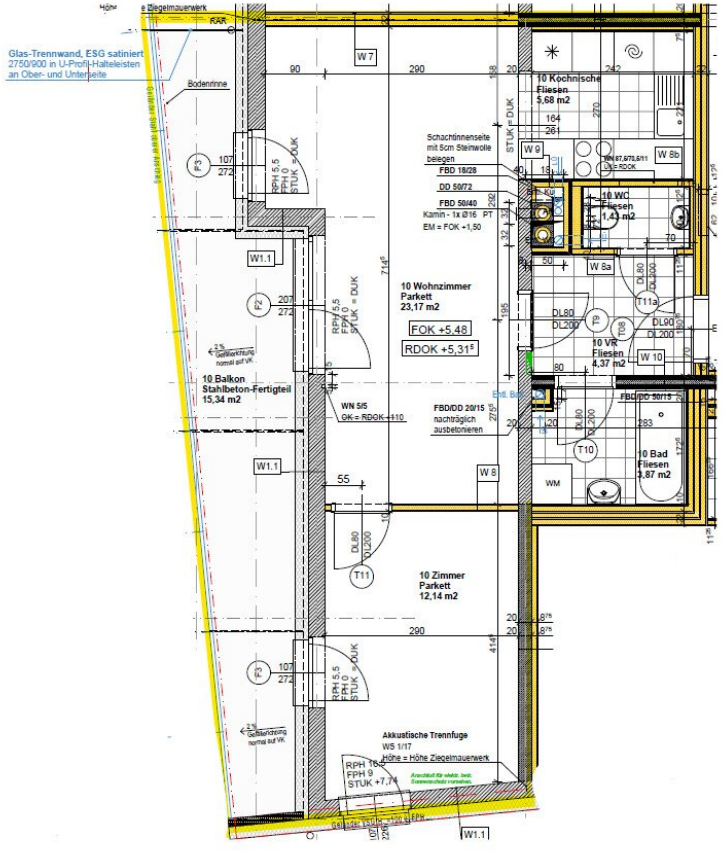








D



## Objektbeschreibung

Es gelangt ab 16.01.2025 eine rund 50,32 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon und einem zusätzlichen Abstellplatz einem Neubau zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich straßenseitig der Liegenschaft und umfasst:

- Vorraum
- 1 Zimmer
- Wohnküche (möbliert)
- Bad mit Badewanne
- WC
- Balkon 15,34m<sup>2</sup>

Sonstiges:

- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Sat-Anschluss

Ein geräumiges „Kellerabteil“ im bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in gegenüber vom Bahnhof (1 Minute Fußweg)!

Vom Bahnhof in Deutsch-Wagram nach Wien ca. 25 min. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Bruttomiete: € 849,34 (HMZ Whg. netto € 583,00; BK netto € 146,33; USt. 10% € 72,93, HMZ Abstellplatz € 19,63; BK netto € 19,63 USt 20% € 7,85)

Kaution: € 2.548,02

Befristet auf 5 Jahre

Für weitere Informationen und Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gerne unter: +43 660 737 05 04 oder immo@juni.at

-----  
Heizwärmebedarf: 44 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse B fGEE 0,89 Klasse B

Gültig bis 22.09.2031

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**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <750m

Höhere Schule <9.750m

Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap