

ZENTRUMS-TERRASSEN-MIETWOHNUNG



Blick vom Hof zur Wohnung

Objektnummer: 25497

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Nutzfläche:	124,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.092,20 €
Kaltmiete (netto)	793,67 €
Kaltmiete	986,48 €
Betriebskosten:	163,64 €
USt.:	105,72 €
Infos zu Preis:	

Für die Vertragserrichtung fallen EUR 280,00 an.

Provisionsangabe:

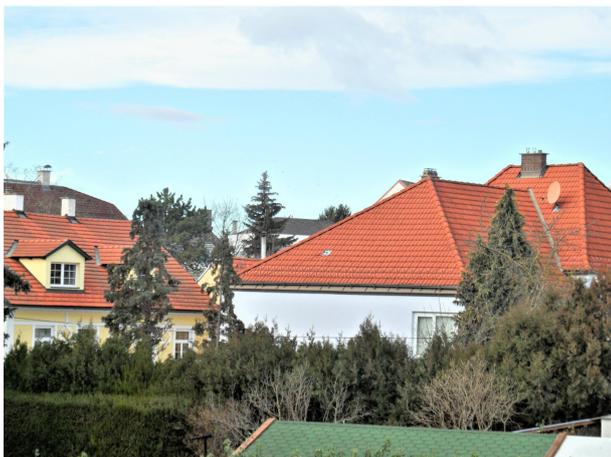
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

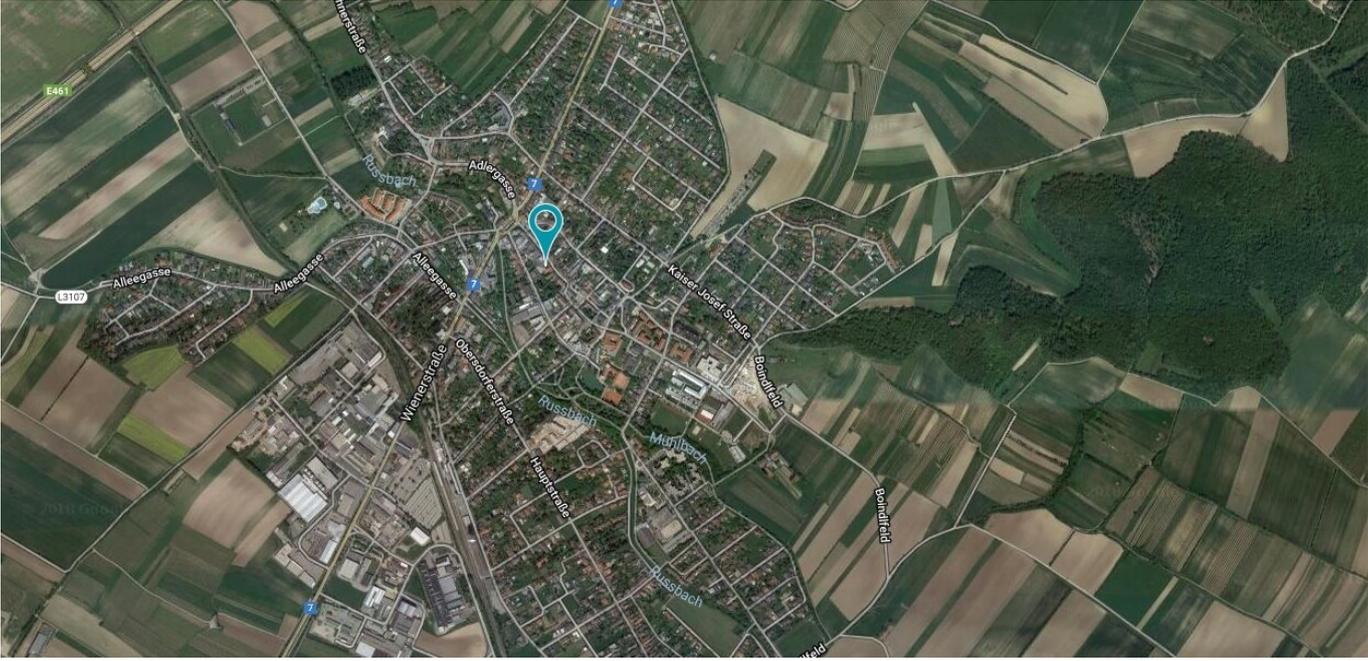
Ihr Ansprechpartner

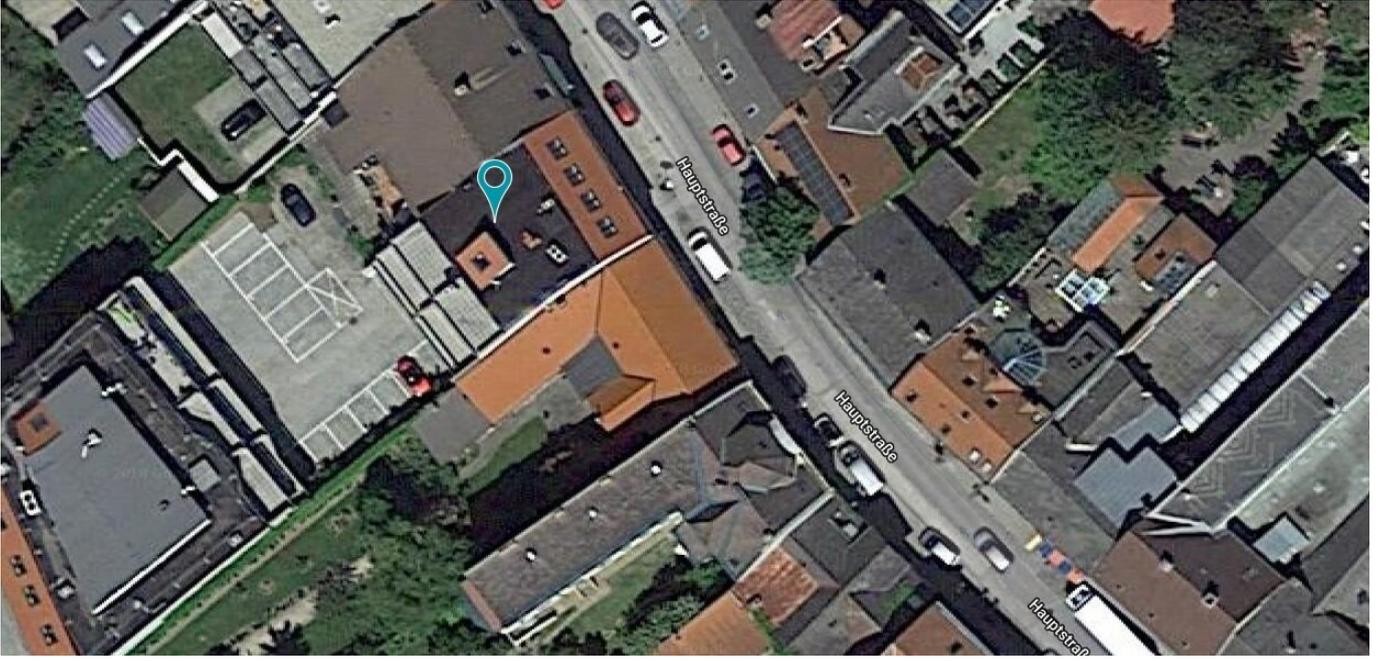












Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Die Terrassen-Mietwohnung liegen im Zentrum von Wolkersdorf, in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnfläche beträgt ca. 94,00 m² und verfügt über 3 Zimmer. Die südlich ausgerichtete Terrasse hat eine Größe von ca. 15,00 m² und ist vom Wohnbereich aus begehbar.

In der Wohnung ist keine Küche vorhanden!

Im **Wohnraum** und in den **Zimmern** befindet sich jeweils ein **digitaler SAT-Anschluss**. Für den Anschluss ans **Internet** ist die erforderliche **Verkabelung** (CAT-7) vorhanden. Im **Wohnbereich** wurden **Steinplatten** verlegt, in den Zimmern ist der Boden mit **Laminat**, im **Vorraum** und in den **Nassräumen** ebenfalls mit **Steinplatten**, belegt.

Für die **Wärme** sorgt derzeit ein **Brennwertgerät** und für die **Warmwassererzeugung** sorgt eine **Luftwärmepumpe**. Es ist beabsichtigt, dass für die **Heizung** ebenfalls eine **Luftwärmepumpe** installiert wird. In der Wohnung sind die Räume mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet und mittels **Thermostat** steuerbar.

Der **Wohnbereich** ist offen gestaltet - **offener Wohn-, Küchen- und Essbereich**. Im **Badezimmer** ist eine **Eckbadewanne** mit **Duschkmöglichkeit** und ein **Waschmaschinenanschluss** installiert. Die Anschlüsse für ein **Waschbecken** sind vorhanden. Das **WC** ist **extra** untergebracht.

Die **Energiesparfenster**, die **Terrassen- und Hauseingangstür** sind zur **Sicherheit** mit zusätzlicher **Verzahnung** ausgestattet und **einbruchshemmend** ausgeführt. Die **Außenrollläden** sind **elektrisch** bedienbar.

Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	752,00
+ 10% USt.	EUR	73,20

Zwischensumme	EUR	827,20
* Akonto für Betriebs- und Heizkosten derzeit ca.	EUR	180,00
+ Aufzug (inkl. 20% USt.)	EUR	35,00
+ Parkplatz (inkl. 20% USt.)	EUR	50,00
MONATS-GESAMTMIETE*	EUR	1.092,20

* Akonto Betriebs- und Heizkosten beinhaltet: Gemeindeabgaben, Kanal, Müllabfuhr, Hausversicherung, Verwaltung, Wartung Heizung, etc. (Abrechnung erfolgt jährlich)

* exkl. Strom, Wasserverbrauch, Haushaltsversicherung, Telefon, Internet, etc.

Die Kautions beträgt EUR 3.000,00

Die Wohnung wird auf zumindest 36 Monate, mit Verlängerungsmöglichkeit, vermietet. Kann auch auf eine längere Zeit angemietet werden.

Haustiere sind nicht gestattet! Ausnahme ein bis zwei Katzen.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Heizung. SAT-Anschlüsse und Netzkabeln (CAT-7)** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Die Wohnung liegt **DIREKT** im **Zentrum** von **Wolkersdorf**.

Das Tor zum Weinviertel

Dort wo die Ebene des Marchfelds in die sanften Hügel des Weinviertels übergeht, liegt Wolkersdorf. Als „Tor zum Weinviertel“ stellt es unweit der Bundeshauptstadt Wien eine moderne Kleinstadt mit Sinn für Tradition dar.

Erfolgreich wird hier der Bogen zwischen städtischem Charakter und ländlicher Struktur gespannt. Das Ergebnis ist eine hohe Lebensqualität – durch eine ausgebaute Infrastruktur auf der einen Seite und vielfältige Naherholungsräume und Ruhezeiten auf der anderen.

Industrie und Wirtschaft sichern durch ihre Arbeitsplätze die Lebensqualität der Stadt, welche auch wegen der Nähe zu Wien von den Bewohnern sehr geschätzt wird. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich die Stadtgemeinde zu einem regen Kultur- und Bildungszentrum. Das hochwertige Schul- und Bildungsangebot trägt maßgeblich zu einer positiven Entwicklung des Gemeindelebens bei.

Öffentliche Einrichtungen in Wolkersdorf

Schulen: Volksschule, Hauptschule I (Schwerpunktschule), Hauptschule II, Allgemeine Sonderschule, Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium, Polytechnische Schule, Musikschule, Volkshochschule – liegen in Wolkersdorf

Ämter und Behörden in Wolkersdorf: Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, Standesamt, Bezirksbauernkammer, Polizeiinspektion, Straßenmeisterei, NÖ Straßenbauabteilung 3, Forstamt, Post, Telekom.

Freizeiteinrichtungen: Sommerbad, Kunsteisbahn, Skaterarena, Rodelberg, Schlossparkhalle, Tennisplatz, Tennishalle, Croquet-Courts, Beachvolleyballplatz, Kegelbahn, Fußballplätze, Kinderspielplätze, Bibliothek, Streetballplatz.

Kultur und Freizeit: Kellergasse, Kellergassenführungen, Stadtführungen, Führungen im Alten Teil von Wolkersdorf, Kultursommer, Schloss Wolkersdorf.

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen: Österreichisches Rotes Kreuz, Ortsstelle Wolkersdorf, Freiwillige Feuerwehren, Landespensionistenheim, Beratungszentrum, Hort, sechs Kindergärten.

Nahversorgung: Fleischerei, Bäckerei, diverse Lebensmittelhändler, Trafik und das 5. größte Einkaufszentrum (G3) ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt ca. 7 Gehminuten (das sind ca. 800 m) vom **Wolkersdorfer-Bahnhof (S2)** entfernt. Die **Schnellbahn** fährt im **Viertelstundentakt** nach **Wien** und benötigt dafür ca. **11 Minuten**. Folgende Haltestellen in Wien werden unter anderen angefahren: wie z.B.: Leopoldau (U1), Floridsdorf und Handelskai (U6), Praterstern (U1) Wien Mitte (U3), etc.

Am **Hauptplatz** von Wolkersdorf befindet sich eine **Bushaltestelle**, mit Anschlüssen nach **Wien** und **Mistelbach**.

Mit dem Auto benötigt man ca. **15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 12 km). Auf der neuen **Autobahn A 5** (Weinviertel-Autobahn) ist man in ca. 2 Minuten.

Nacht Taxi: Seit 1. Oktober 2014 erhalten alle mit Hauptwohnsitz in Wolkersdorf gemeldeten BürgerInnen ab 14 Jahren für Taxifahrten von Wien nach Wolkersdorf, die zwischen 00:00 Uhr und 02:00 Uhr getätigt werden, mittels Taxi-Kundenkarte einen Zuschuss in Höhe von € 15,00/ Fahrt.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Die Geschichte von Wolkersdorf

Der erste Siedlungskern Wolkersdorfs war der „Alte Markt“ westlich des heutigen Verlaufs der Brünner Straße Richtung Ulrichskirchen. Eine sichere Datierung der Entstehung des „Alten Marktes“ ist nicht möglich, Indizien weisen aber auf die Zeit knapp vor 1050. Es scheint jedoch bereits davor eine Ansiedlung nicht genauer zu bestimmender Provenienz existiert zu haben. Die Gründung wird oft verbunden mit der sagenhaften Gestalt eines Wolfger, der ein fränkischer Gefolgsmann des salischen Königs Heinrichs III. (ab 1046 Kaiser) gewesen sein soll. Nach ihm soll die Namensgebung des Ortes erfolgt sein. Zu vermuten ist jedoch vielmehr,

dass sich der Ortsname, wie bei anderen Weinviertler Orten auch, aus der Besiedlungsgeschichte heraus erklären lässt und es sich um einen sekundären Ortsnamen handelt, der auf die Umgebung des heutigen Nürnbergs hinweist.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Eigentümer

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.