

## **Moderne Loggiawohnung in der Innenstadt!**



**Objektnummer: 3015**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.160,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.054,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,75 €
<b>USt.:</b>	105,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt



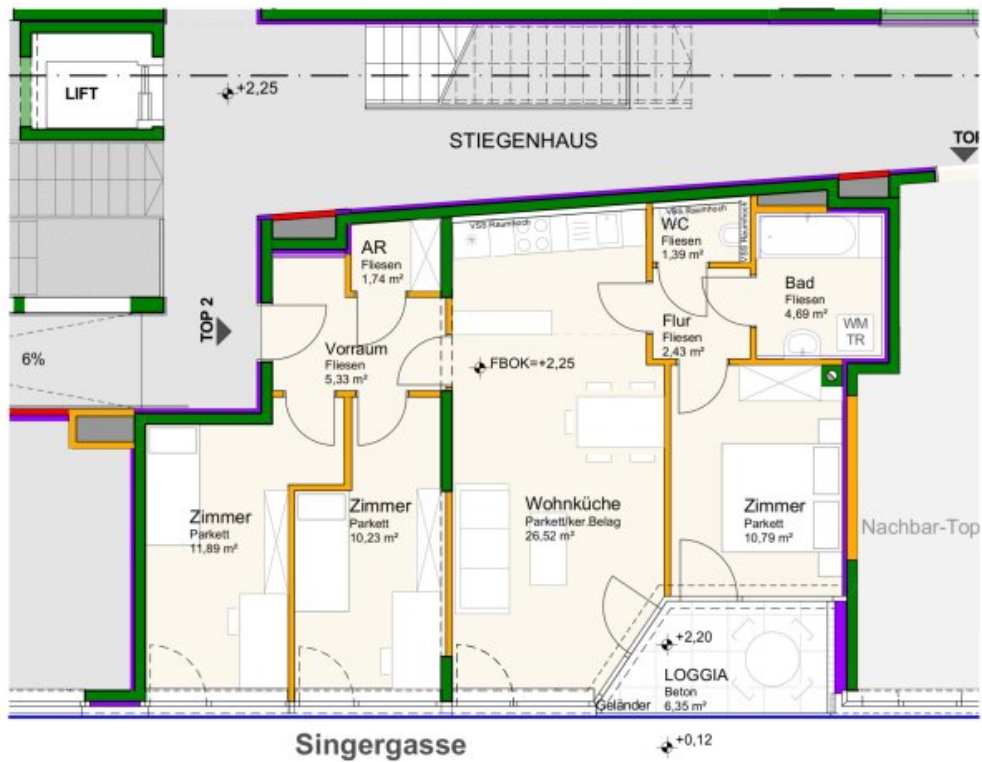






**TOP 2 Wohnung mit West-Loggia- Vier Zimmer Variante**

Wohnfläche gesamt ..... 75,01 m<sup>2</sup>  
 Loggia ..... 6,35 m<sup>2</sup>



**ERDGESCHOSS**

Die Lage der Wohnung in Ansicht und Schnitt



**LEGENDE**

- Stahlbeton
- Metallständerwand
- Wärmedämmung
- Ziegel
- Wand, raumhoch verfließt



## Objektbeschreibung

**Verfügbar ab 15. Jänner 2025!**

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

**Die Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- Abstellraum
- 4 Zimmer
- Wohnküche
- Flur
- WC
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Loggia

**Ausstattung:**

- Loggia ca. 6,35 m<sup>2</sup>
- Küche inkl. Geräte
- Sonnenschutz
- Bad mit Wanne
- Fernwärme

**Mietpreis: € 1.160,23 (inkl. BK und USt.)**



**Kaution: 3 BMM**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt.

Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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 <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap