

## Helle 3-Zimmer Wohnung mit Vorgarten und Garage!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6547/3637**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Wohnfläche:	94,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.090,91 €
Kaltmiete	1.390,91 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	109,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

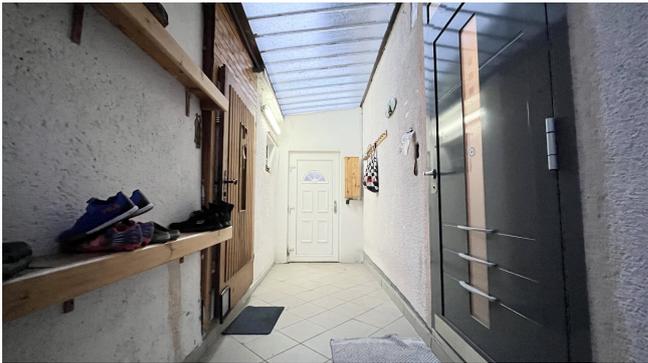




















## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ruhe, aber auch der Nähe zu Wien?**

Dann haben wir die perfekte Wohnung für sie!

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 95m<sup>2</sup> Wohnfläche** bestehend aus Vorraum, großzügigem Wohnzimmer, Küche (ausgestattet mit Geschirrspüler, E-Herd u. Ceranfeld, Kühl-/TK-Kombi) inkl. Essbereich, 2 Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne und separatem WC
- zugeordneter **Vorgarten für sonnige Stunden** (nur von außen begehbar)
- zugeordneter **Wintergarten** (rund 12m<sup>2</sup>)
- zugeordneter **Kellerraum** (rund 10m<sup>2</sup>) für ausreichend Stauraum
- zugeordnete **Garage**
- **Befristung:** 3 Jahre mit Verlängerungsoption

### Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus ist **in zwei Wohneinheiten aufgeteilt** - das Erdgeschoß und das Dachgeschoß. Über einen gemeinsamen Eingang gelangen Sie linkerhand zur Wohnungseingangstüre. Im **Vorraum** stehend befinden sich rechterhand das **separate WC** und linkerhand die beiden **geräumigen Schlafzimmer**. Den Gang entlang steht Ihnen das **Badezimmer ausgestattet mit Dusche und Wanne** zur Verfügung. Anschließend befindet sich die **großzügige Küche inkl. Gerätschaften** und **Essbereich** mit **Durchgang in das**

**Wohnzimmer**, welches genügend Platz bietet.

Ebenso steht Ihnen ein kleiner **Wintergarten** mit Zugang zum (ebenerdigen) **Keller-** bzw. **Abstellraum** zur Verfügung.

Folgende Kostenpunkte sind in der Betriebskostenpauschale von € 300,- monatlich enthalten:

- Strom
- Gasheizung
- Rauchfangkehrer
- Versicherung
- Verwaltungsgebühr
- Wasser, Kanal, Müll

Einmal im Jahr erfolgt eine Betriebskostenabrechnung.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

## **Anbindung mit dem Auto:**

Fahrtzeit nach Klosterneuburg: ca. 7 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 30 Minuten

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 <2.000m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m

Bank <3.250m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.250m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap