

# **Miethäuser vor den Toren Wiens - auf der Sonnenseite Markgrafnsuediedls!!!**



**Objektnummer: 5660/7211**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2282 Markgrafneusiedl
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	113,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,40
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.418,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.548,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	141,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

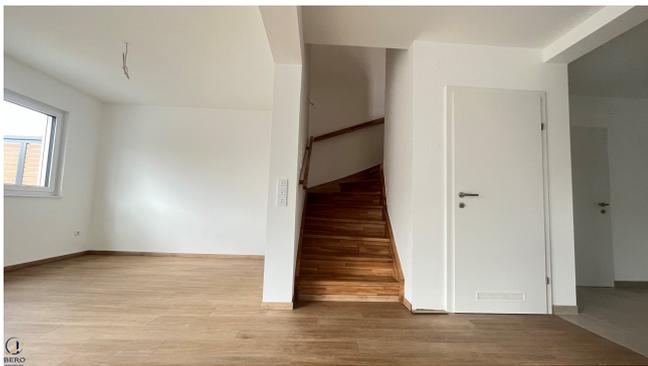
## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



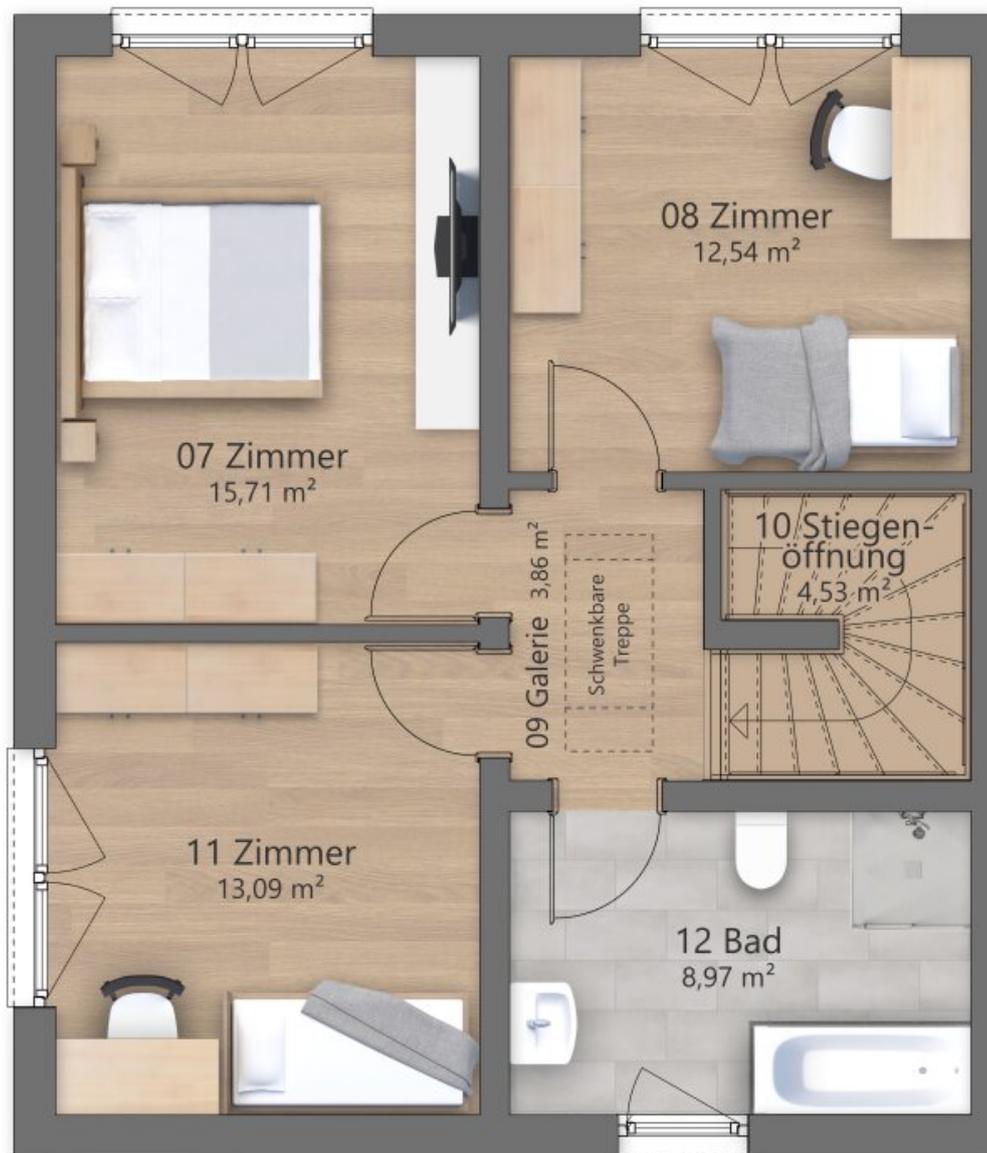












# Objektbeschreibung

## Leben in der Vorstadt!

Markgrafneusiedl ist die perfekte Ortschaft für Jungfamilien oder Paare, welche die Ruhe und das Glück der Natur gerne genießen, lange Spaziergänge im Grünen lieben oder sich den Traum des Vorstadtlebens erfüllen wollen. Diese idyllische Ortschaft hat rund 900 Einwohner, welche das Bedürfnis eines jeden Ruheliebenden erfüllt. Gerne begrüßt die Kleingemeinde Neuzuwachs, welcher sich dazu entschließt, ein Teil dieser zu werden. Für Sportbegeisterte steht Ihnen der Golfclub Schönfeld zu Verfügung. Ihr Wochenende können Sie hier mit einigen Sehenswürdigkeiten schmücken. Dazu zählt unter anderem, die Kirchenruine Markgrafneusiedl, die Ruine des Militärflugplatzes Deutsch Wagram oder das Historisch-Archäologische-Museum in einem ehemaligen Presshaus.

Das Arrangement dieser herrlichen Häuser weist eine effiziente Strukturierung auf. Vom zentralgelegenen Flur erreichen Sie bequem alle Räumlichkeiten sowie Ihren Eigengarten, welcher sich perfekt für Erholung und Entspannung eignet.

Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, in welcher Sie die Kleidung für den täglichen Bedarf, perfekt unterbringen können. Anschließend gelangen Sie in den sehr großzügig geschnittenen Wohnsalon mit offener Küche und Essbereich. Vom Wohnzimmer erblicken Sie schon Ihren Garten, welcher einlädt den Tag mit einem guten Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen. Durch die großzügige Fensterfront werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Weiters verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, welche sich im Obergeschoß befinden. Dieses erreichen Sie angenehm über eine zentrale Treppe. Unter dieser haben Sie noch ausreichend Stauraum. Ihr neues Heim verfügt über 2 Toiletten. Eine finden Sie direkt neben dem Eingang und eignet sich perfekt für Ihre Gäste. Im Obergeschoß haben Sie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Dieses ist ebenfalls mit einer Toilette und einem Fenster ausgestattet.

Nicht nur die Landschaft und die Ganztagssonne, sondern auch die traumhafte Mieter-Gemeinschaft sowie die Herzhafte Planung zeichnet dieses Bauprojekt besonders aus.

***Voraussichtliche Fertigstellung: Oktober 2023***

***Kaution: 8.000 €***

**Fakten:**

- **moderne Ausstattung** und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in **lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen**
- modere Fliesen in den Nassräumen
- **Luft-Wärmepumpe**
- Fußbodenheizung **inkl. Kühlung**
- Homeway **Multimediapaket**
- **Carport**
- **Pergola**
- **Gartenhütte**

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <5.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap