

**Blumengasse - ERSTBEZUG | 2 Zimmer Wohnung |  
Terrasse & Garten | zzgl. Tiefgaragenstellplatz | April / Mai  
2025 (Top D1)**



**Objektnummer: 663**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,65 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	606,83 €
<b>Kaltmiete</b>	722,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,90 €
<b>USt.:</b>	72,27 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

MV-Errichtung (Hausverwaltung): € 180 (inkl. 20% USt.)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



RINAREAL



RINAREAL



RINAREAL







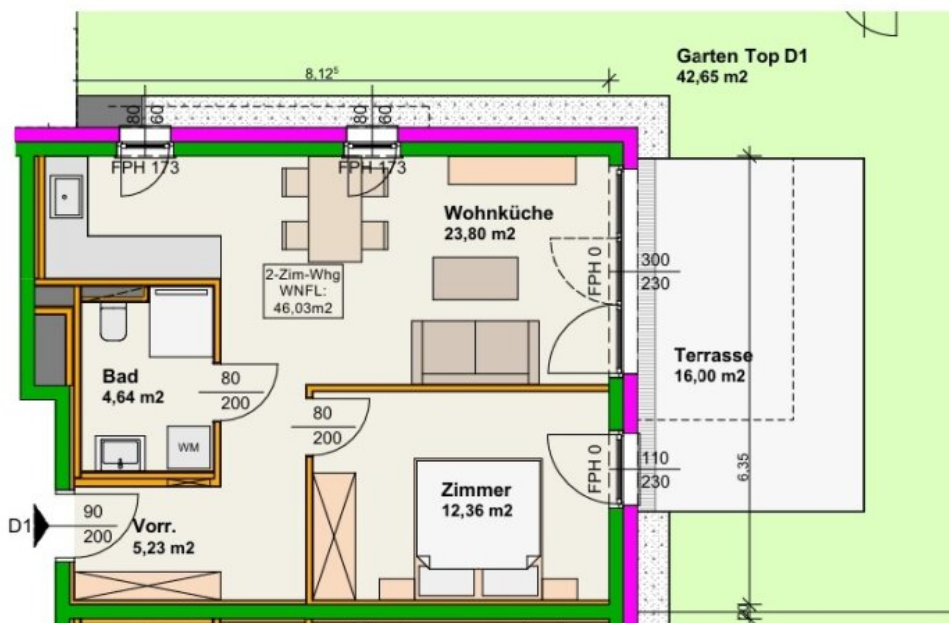
# WOHNHAUSANLAGE BLUMENGASSE

BLUMENGASSE 14b - Bauteil D - Top 01

ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	46,03m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,00m <sup>2</sup>
GARTEN	42,65m <sup>2</sup>
PARTEIENKELLER	5,95m <sup>2</sup>

1 PKW-STELLPLATZ



Einrichtungsgegenstände stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht Bestandteil der Wohnung.

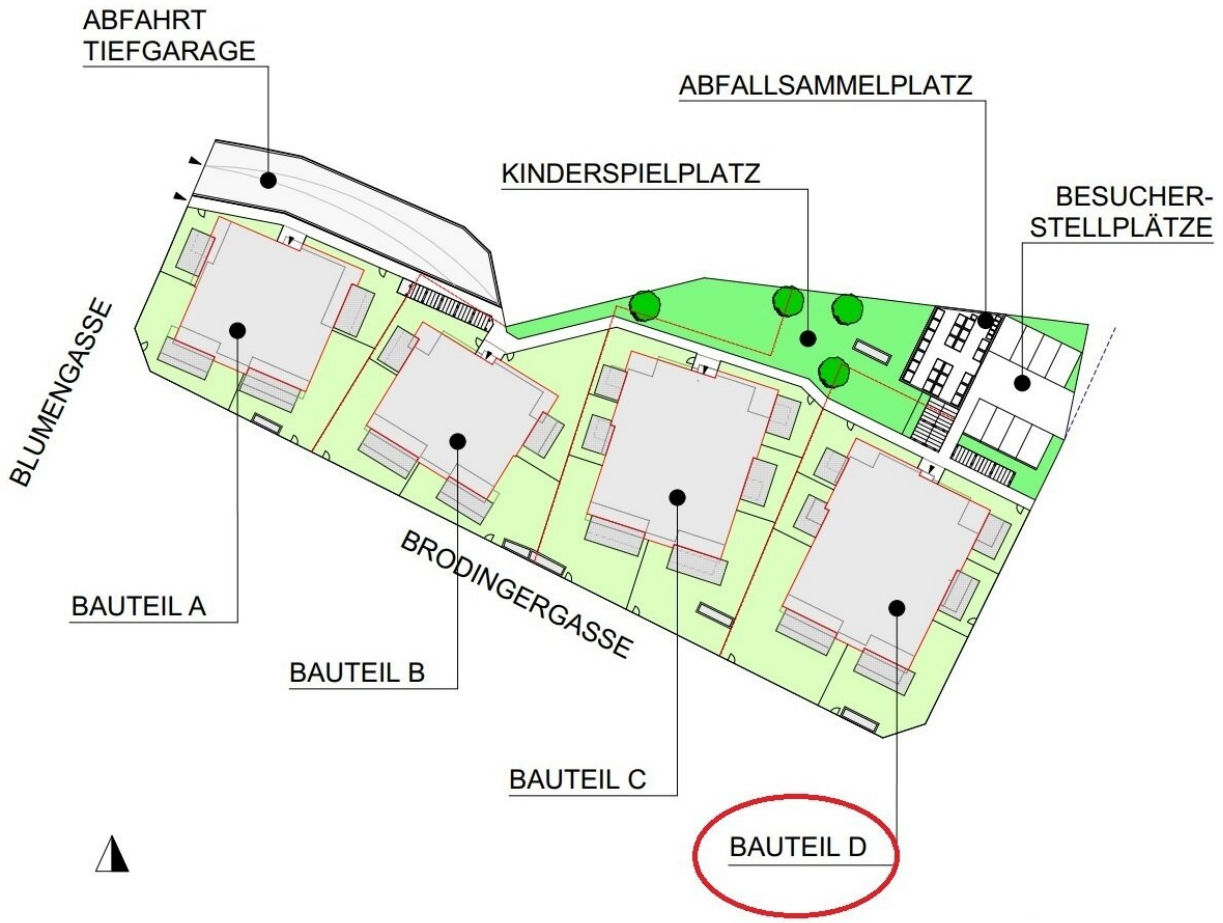
Es gilt die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Für Einbaumöbel sind vor Bestellung Naturmaße zu nehmen.

Schrankverbauten dürfen nicht an Außenwände gestellt werden.







## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten dieses modernen Neubau-Projekts in Wr. Neustadt - Blumengasse / Brodingergasse!**

Es stehen Ihnen 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6,5 m<sup>2</sup> Terrasse, sowie ca. 43 m<sup>2</sup> Eigengarten zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt mit einer zentralen Luft-Wasserwärmepumpe, die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse (Ausrichtung N/O) / in den Eigengarten
  - *OHNE KÜCHE - ist mieterseitig einzubauen*
- Schlafzimmer - ebenso mit Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC & WM-Anschluss

Weitere Annehmlichkeiten: Klimaanlage | Kunststofffenster mit dreischaliger Isolierverglasung | zugehöriges Kellerabteil | Kinderwagenabstellraum | Fahrradabstellmöglichkeit | Kinderspielplatz | Personenlift vorhanden (barrierefrei) | uvm.

**Beziehbar ab: voraussichtlich April / Mai 2025**



**Mietdauer: 10 Jahre mit Verlängerungsoption**

**Der zugeordnete Tiefgaragenstellplatz kommt monatlich auf € 85.- (inkl. BK & USt.)**

\*Symbolfotos bereits fertiggestellter Mietwohnungen in dieser Wohnhausanlage / Ausführung erfolgt mit den identen Fliesen, Parkettböden usw.

*In dieser Wohnhausanlage stehen noch weitere Wohnungen zur Vermietung - nähere Details finden Sie auf unserer [Homepage](#).*

**Für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap