

## Moderne Ruheoase- Sinlges oder Pärchen aufgepasst!



Herrliche Aussicht

**Objektnummer: 141/82133**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3350 Haag
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Wohnfläche:</b>	51,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	783,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	513,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,84 €
<b>Heizkosten:</b>	51,61 €
<b>USt.:</b>	74,88 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	25,67 €

## Ihr Ansprechpartner



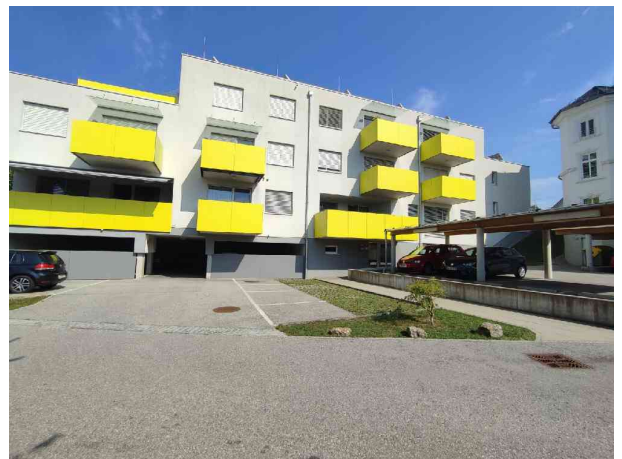
**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

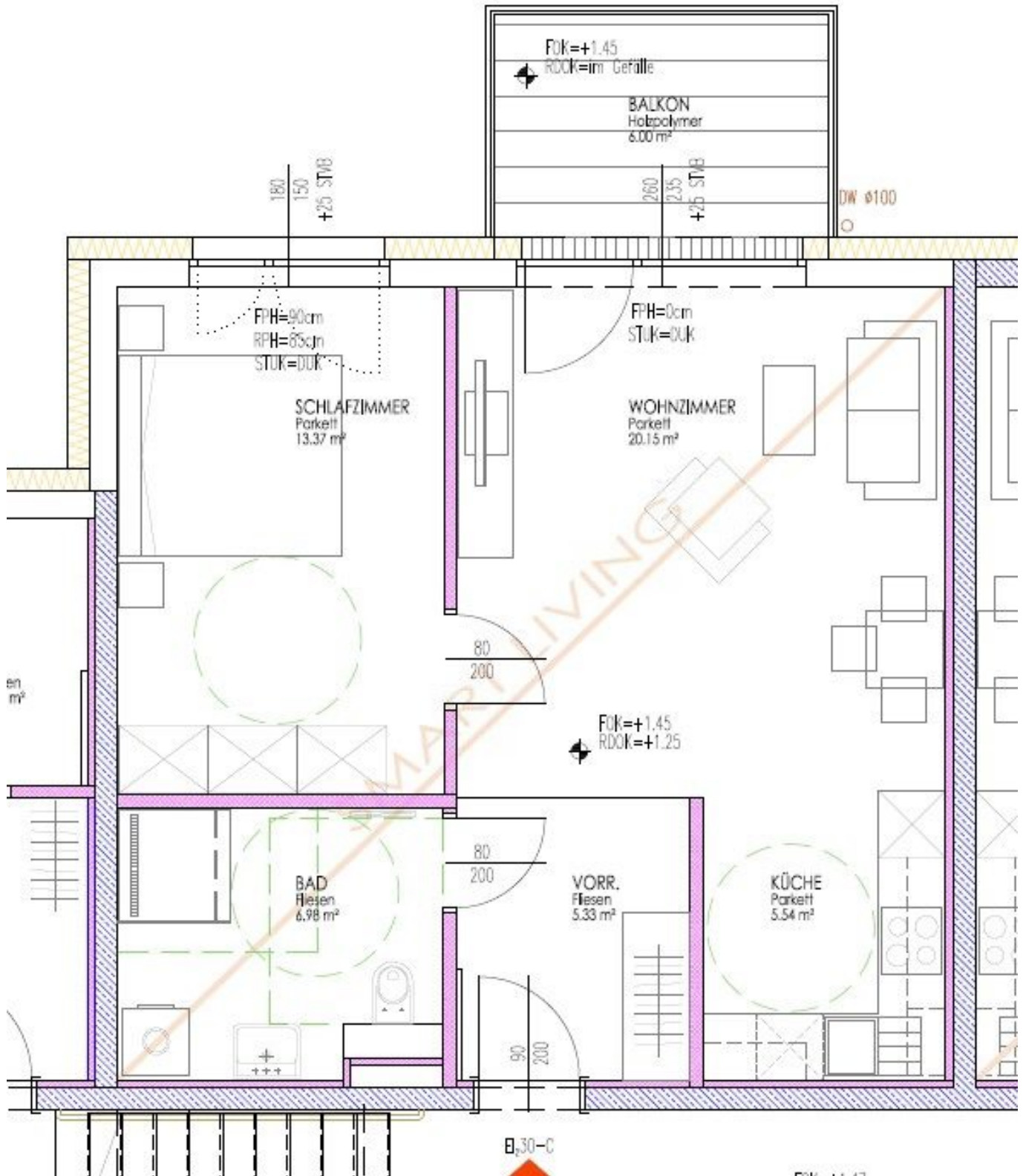
T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Wohnung in Stadt Haag bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und angenehmen Umgebung. Mit ihrer Lage im ersten Liftstock ist sie sowohl bequem erreichbar. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung legen. Und die Heizung ist schon im Preis drin!

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zeitgemäße Ausstattung. Sie verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und die kalten Wintermonate deutlich angenehmer gestaltet. Zudem sind LAN-Anschlüsse vorhanden, die Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung garantieren – perfekt für Homeoffice oder Streaming. Die elektrischen Raffstores bieten nicht nur einen zusätzlichen Komfort, sondern auch die Möglichkeit, die Lichtverhältnisse in der Wohnung individuell zu steuern.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige, gut geschnittene Balkon. Dieser lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen, zu entspannen und schöne Stunden mit Freunden und Familie zu verbringen. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Abendessen – der Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die ruhige Lage der Wohnung sorgt dafür, dass Sie trotz der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten eine entspannte Wohnatmosphäre genießen können. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in der Umgebung vorhanden und bequem zu erreichen. So haben Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich zu den bereits genannten Vorzügen bietet die Wohnung ein großes Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet. Dies ist besonders praktisch, um saisonale Dinge oder Sportausrüstung unterzubringen, ohne dass sie in der Wohnung Platz wegnehmen.

HMZ: € 513,64

BK: € 117,84

BK Aufzug: € 25,67

Heizung: € 59,24

Warmwasser: € 11,61

USt 78,72

Insgesamt stellt diese moderne Wohnung in Stadt Haag eine hervorragende Wahl für alle dar, die ein komfortables und stilvolles Zuhause suchen. Die Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und einem einladenden Balkon macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Zögern Sie nicht, sich einen Besichtigungstermin zu sichern und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung!

Ihr Christian Vogel





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.