

Vorstadttraum vor den Toren Wiens - auf der Sonnenseite Markgrafneusiedls!!!



Objektnummer: 5660/7278

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Markgrafneusiedl
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	113,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.418,18 €
Kaltmiete	1.548,18 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	141,82 €
Provisionsangabe:	

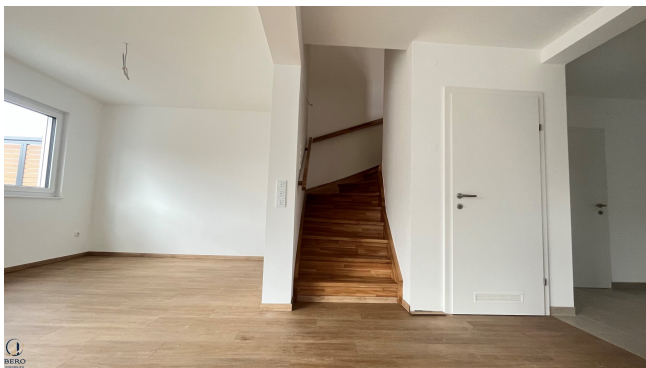
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750



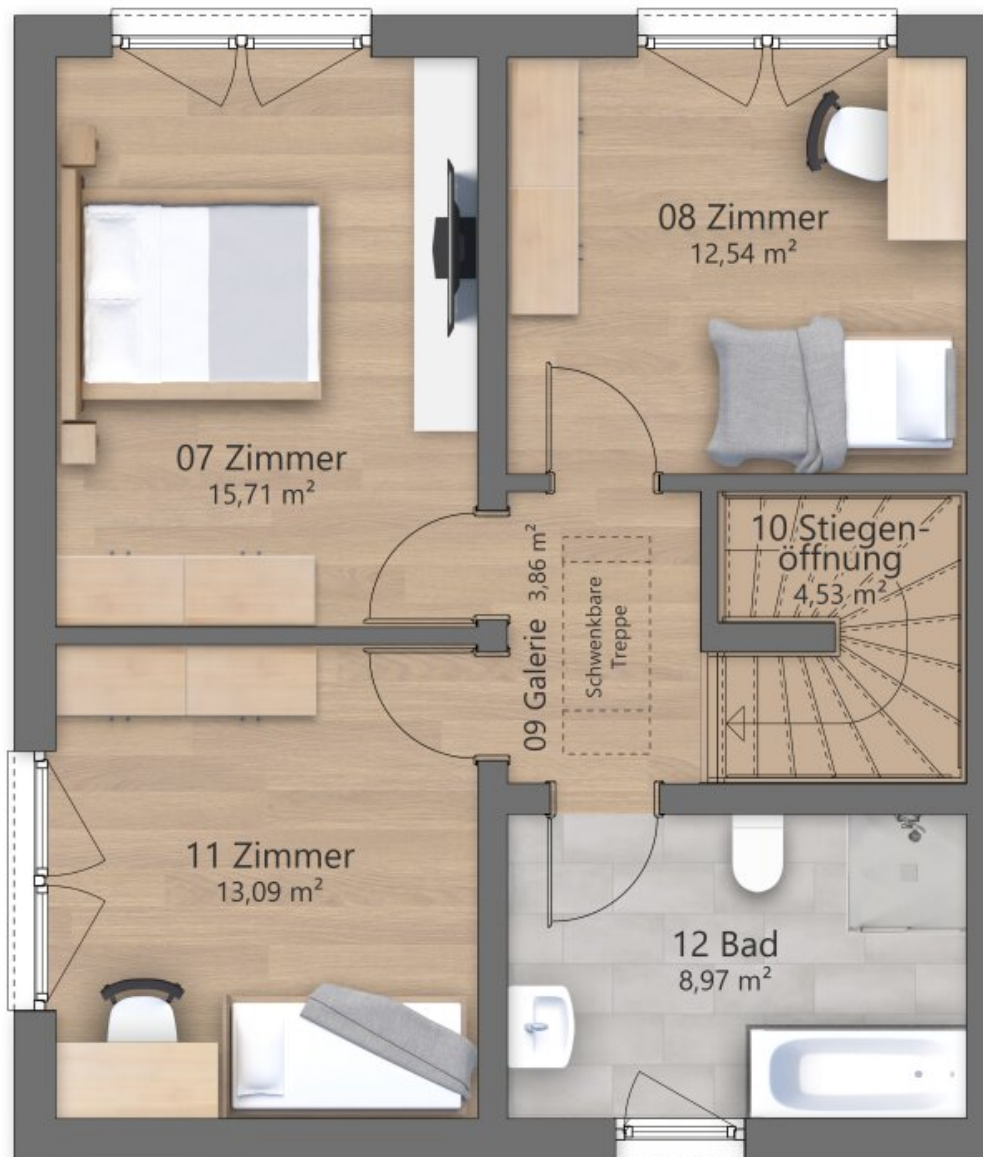












Objektbeschreibung

Leben in der Vorstadt!

Markgrafneusiedl ist die perfekte Ortschaft für Jungfamilien oder Paare, welche die Ruhe und das Glück der Natur gerne genießen und sich den Traum des Vorstadtlebens erfüllen wollen. In rund 20 Minuten sind Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Wien (U-Bahnstation "Hausfeldstraße"), die Anbindung an die Autobahn S2 ist rund 10 Minuten entfernt.

Diese idyllische Ortschaft hat rund 900 Einwohner, welche das Bedürfnis eines jeden Ruheliebenden erfüllt.

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 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 (perfekt für Ihre Gäste) und eine im Obergeschoß. Im OG haben sie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, welches mit 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.

Kaution: 8.000 €

Fakten:

- **moderne Ausstattung** und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

- maximale Wohlfühlatmosphäre in **lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen**
- moderne 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