

**HIER FÜHLT MAN SICH WOHL! 3-Zimmer mit Garten ! inkl. Küche, Parkettboden, uvm. - \*Garagenanmietung möglich\***



**Objektnummer: 278430**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymelsdorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,81 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	193,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	998,99 €
Kaltmiete (netto)	712,24 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	195,94 €
USt.:	90,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Koglbauer**

















GYMELSDORFER GASSE 48A/STIEGE 2 | 2700 WR. NEUSTADT

## ERDGESCHOSS

→NORDEN





# Objektbeschreibung

## Hier muss man sich WOHLFÜHLEN!!!

Die ruhig gelegene Wohnhausanlage besteht aus mehreren Baukörpern und bietet jede Menge Platz abseits der Straße. Das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 1AB perfekt angebunden. Der Innenhof ist mit insgesamt 2 Kinderspielplätzen ausgestattet. Für alle Autofahrer gibt es die Möglichkeit einen freien Stellplatz oder einen Tiefgaragenstellplatz extra anzumieten. Die komplette Anlage ist voll unterkellert, das bedeutet Sie gelangen von Ihrem Stiegenhaus direkt zu Ihrem eigenen Kellerabteil und auch zu Ihrem Tiefgaragenplatz sofern Sie einen anmieten möchten.

Aufgrund der Anlagegröße kommt es regelmäßig zu freien Wohnungen. Haben wir derzeit keine passende Wohnung für Sie frei? Gerne können Sie sich bei mir, unverbindlich und kostenlos auf einer Vormerkliste anmelden. Sie werden von mir dann schnellstmöglich über neue Einheiten informiert.

## FREIE WOHNUNG TOP 6

Zur Vermietung gelangt eine **helle und großzügige 3-Zimmer Wohnung** in ruhiger Lage. Die **ca. 61,81 m<sup>2</sup>** große Wohnung mit 3-Zimmer und ca. **8,27 m<sup>2</sup> Terrasse und 123,61 m<sup>2</sup> Garten** befindet sich im **Erdgeschoss**. Das neu errichtete Gebäude bietet Ihnen unter anderem eine **Tiefgarage**, ein geräumiges **Kellerabteil**, einen **Fahrradraum**, uvm. Die Wohnung wird **vorerst auf 10 Jahre befristet** vermietet.

### Zur Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper
- separates WC inkl. Handwaschbecken
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer

- Wohnküche mit ausgestatteter Küche, Zugang zum Balkon mit Außenrollläden.

## **HIGHLIGHTS:**

- Fußbodenheizung
- Küche
- Außenrollläden
- Abstellraum
- getrenntes Bad und WC
- Tiefgaragenplatz oder freier Stellplatz **gegen Aufpreis** möglich!
- Kellerabteil
- Kinderspielplatz in der Anlage

## **Kosten:**

Miete: 999,- EUR (inkl. Betriebskosten und USt.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei für den Mieter

Vermietungsdauer: vorerst befristet auf 10 Jahre

## **Parkplatzkosten**

freier Stellplatz: 48,-- EUR Brutto inkl. BK

Tiefgarage: 72,-- EUR Brutto inkl. BK

Kaution 300,-- EUR

Provision: freier Stellplatz 144,-- EUR inkl. USt. / Tiefgarage 216,-- EUR inkl. USt.

**Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.**

**Energiebedarf:** Der Heizwärmebedarf beträgt **28,32 kWh/m<sup>2</sup>a**, welcher der Klasse **B** entspricht.

**Informationen und Besichtigungen sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos für Sie. Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen Kosten gemäß Nebenkostenübersicht an. Gerne berate ich Sie hierzu persönlich. Wir weisen außerdem ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

**Bernhard Koglbauer**

**Immobilienmakler**

MOBIL +43 664 38 22 690

WIEN +43 664 307 00 09

E-MAIL [bernhard.koglbauer@schantl-ith.at](mailto:bernhard.koglbauer@schantl-ith.at)

WEB [www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

FACEBOOK [Schantl ITH Immobilientreuhand](#)

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Mietanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende



Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <500m

Klinik <7.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <1.250m

Universität <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap