

## **2-Zimmer-Mietwohnung im Fichtenhof am Petersbach!**



**Objektnummer: 310658**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.681,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.414,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,61 €
<b>USt.:</b>	266,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

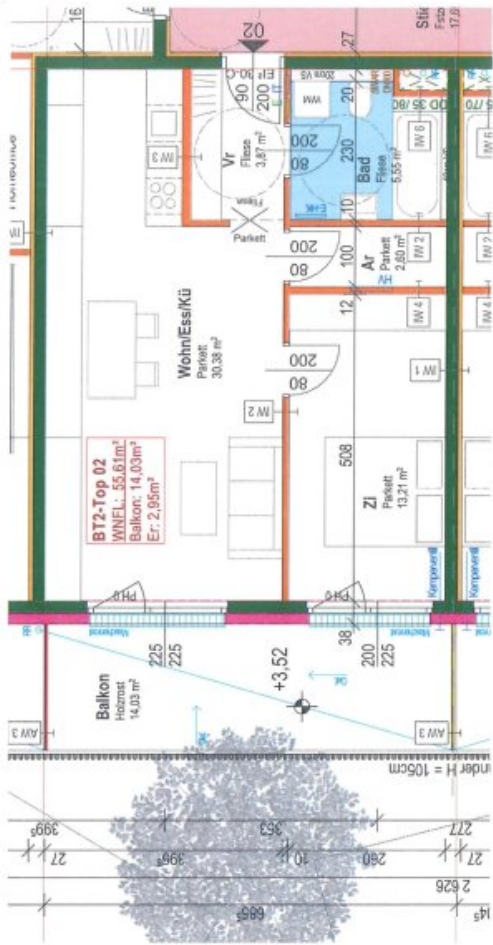


**Florian Heckl, MBA**









# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrer neuen Mietwohnung in 2331 Vösendorf!

Die Erstbezug-Mietwohnung befindet sich in der 2. Etage eines erst kürzlich fertiggestellten Gebäudes und bietet Ihnen rund 55m<sup>2</sup> an Wohnfläche.

Die Wohnung wird als Erstbezug vermietet und befindet sich daher in einem neuwertigen und modernen Zustand. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem einladenden Ambiente empfangen. Der offene Grundriss verbindet den Wohnbereich mit der Küche, die vom Mieter selbst nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Von Ihrem Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang auf die großzügige Loggia. Hier können Sie sich zurücklehnen und die Aussicht auf die südlich gelegenen Felder genießen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil auf derselben Ebene. Ein Parkplatz im Parkhaus könnte ebenfalls dazu angemietet werden.

Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus, sind Sie in kürzester Zeit in der Stadt und können die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten genießen. Aber auch in Vösendorf selbst gibt es ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und Supermärkten, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Gerne stehe ich Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin unter der Telefonnummer 0676/48 22 670 zur Verfügung!

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 <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap