

**PROVISIONSFREI - 3 Zimmer DG-Wohnung inkl. EWE  
Einbauküche und Balkon in Pixendorf**



MAST IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5387/6960**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

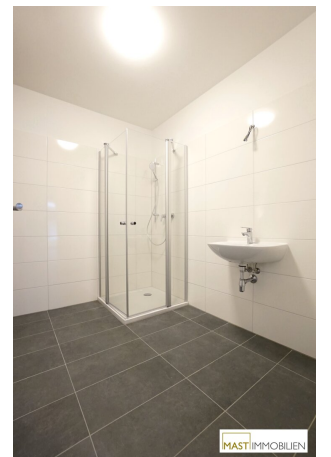
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	840,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	617,64 €
<b>Kaltmiete</b>	763,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,00 €
<b>USt.:</b>	76,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

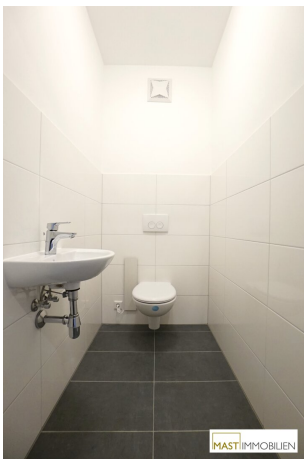
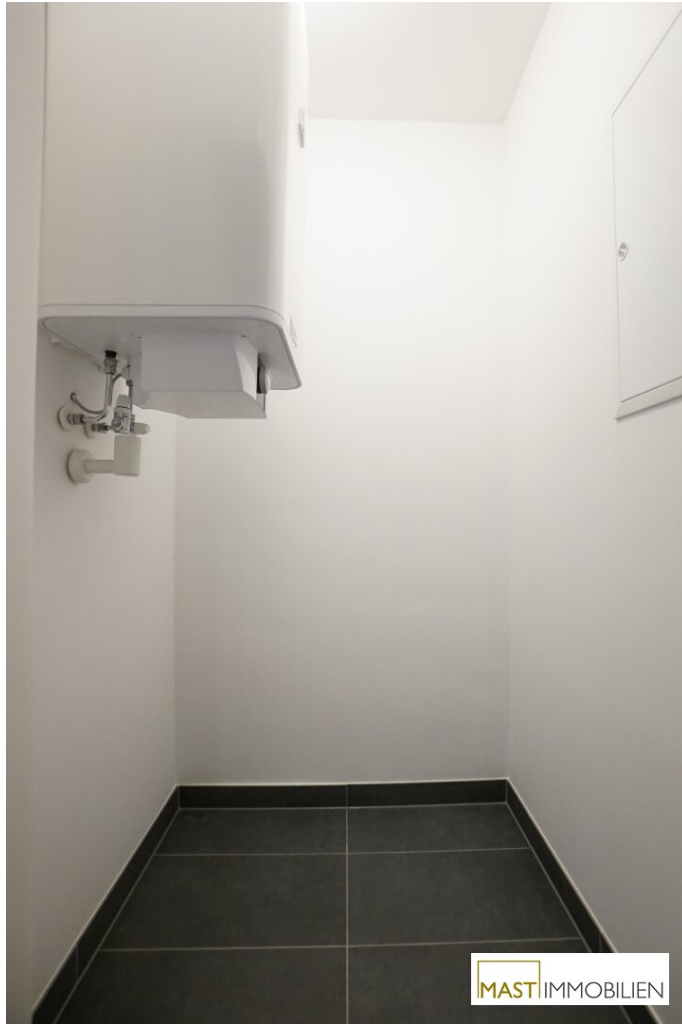
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

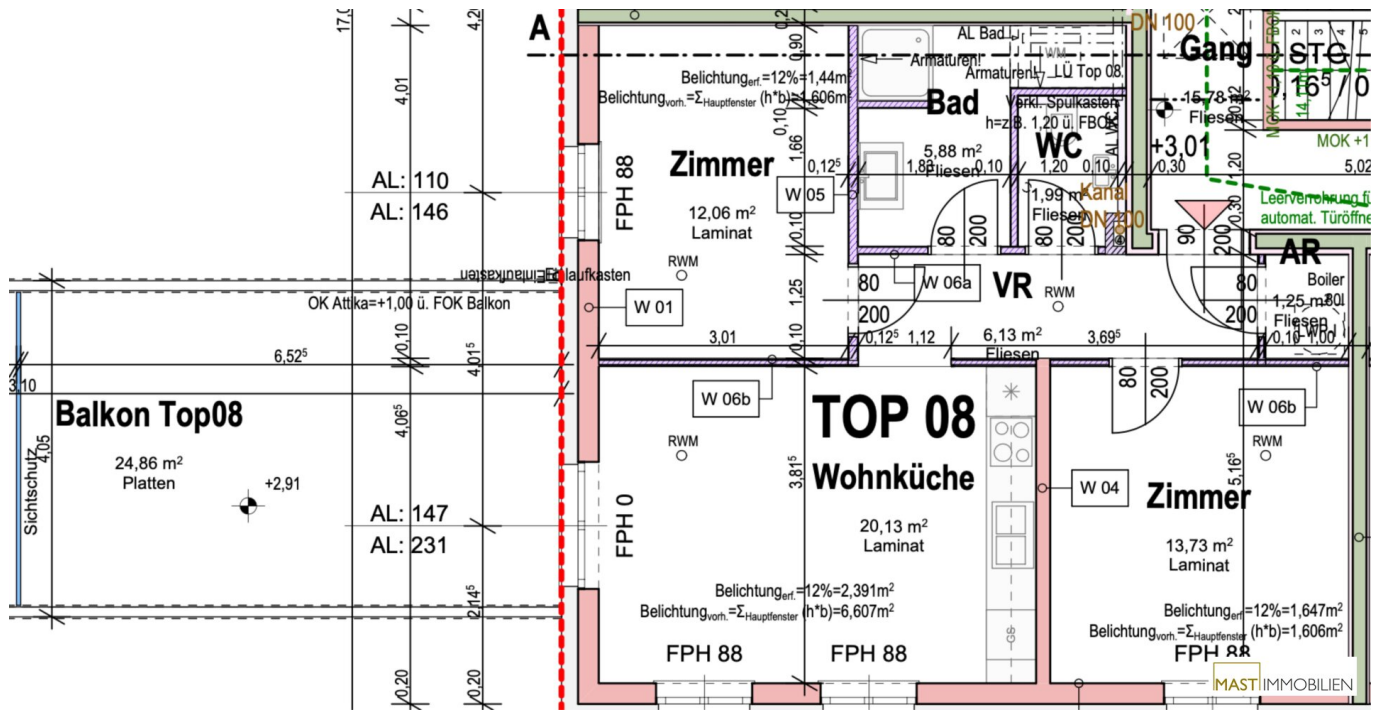


**Manuel Daniloglu**









# Objektbeschreibung

**Auf der Suche nach einer passenden neuen Mietwohnung in optimaler Siedlungslage?**

## **Defintion der Wohnungen:**

- Inkl. EWE Küche mit GORENJE Geräten (oder gleichwertig)
- inkl. PKW Stellplatz
- Kellerabteil (ebenerdig)
- Hochwertige Materialien
- Rollläden & Sonnenschutz
- \* Vorzimmer
- \* Wohnküche inkl. EWE Küche & Balkon
- \* Bad mit Dusche
- \* sep. WC mit Waschbecken
- \* Schlafzimmer
- \* Kellerabteil
- \* PKW Stellplatz
- \* Abstellraum

## **Ausstattung:**

- \* Infrarotheizpanelle
- \* 3 fach verglaste Fenster mit Sonnenschutz
- \* EWE Küche
- \* PKW Stellplatz

## **INFRASTUKTUR:**

Das Tullnerfeld, insbesondere Pixendorf bietet ein optimales Verkehrsnetz für Pendler die tagtäglich nach Wien reisen müssen.

Die Fahrzeit von Michelhausen/Pixendorf Park & Ride am Wiener Hauptbahnhof beträgt ca. eine 1/2 Stunde.

Sollte Ihr alltäglicher Weg nach St. Pölten führen, dann beträgt die Dauer ca. 20 min.

### **Schulen & Bildung:**

- \* Gemeindebücherei (Tullnerstraße 16)
- \* Landeskindergarten Michelhausen I (Schulgasse 6)
- \* Landeskindergarten Michelhausen II "Pixendorf" (Bahnhofsring 48)
- \* Landeskindergarten Michelhausen III (Friedhofgasse 6a)
- \* Volksschule Michelhausen (Schulgasse 2)

### **Nahversorger:**

- Billa Filiale (seit Jän. 2020) "ca. 10 Gehminuten entfernt)
- Trafik

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)**

### **Kosten:**

- **Kaution: 3 BMM**
- **Maklerhonorar: PROVISIONSFREI**
- **Befristung: Vorerst 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters**
- **Bezugsbereit: 01.06.2025**

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.



Bei den Fotos handelt es sich um die Fotos vor dem Bezug des aktuellen Mieters.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap