

2120 Wolkersdorf im Weinviertel | Wohnung | Objektnummer: 56966

ERSTBEZUG inkl Stellplatz II Leben im Weinviertel II 2-Zimmer Wohnung mit Loggia II Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG inkl Stellplatz II Leben im Weinviertel II 2-Zimmer Wohnung mit Loggia II Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf



INFOS ZUR WOHNUNG

- WOHNFLÄCHE: 59,20m²
- ZIMMER: 2
- AUSRICHTUNG: Nord-West
- GESCHOSS: 1. Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und WC
- Küchenanschlüsse im Wohnzimmer (je nach Rücksprache und Bedarf stellt der Eigentümer eine Küchenzeile gegen eine Ablöse)
- Fahrradraum und Einlagerungsraum vorhanden (EG Niveau)
- Garten und Grillstelle im Innenhof zur Nutzung
- Nähe: Wolkersdorf / Gerasdorf / Großbebersdorf
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Befristung: 5 Jahre

. Ein Stellplatz ist in der Bruttomiete bereits inbegriffen.

Kostenaufschlüsselung:

Bruttomiete = 1.199 Euro inkl USt

Ablöse Küchenzeile = 6.000 Euro

Kaution = 5 BMM = 4.995 Euro

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 59,2 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 65,23 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,44 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Loggiafläche:	ca. 8,64 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Etage:	1.Stockwerk	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	03.02.2032
		HWB:	 30,7 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Grillstelle

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.199,00 €	Kaution:	5.995,00 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	20,25 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.199,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.199,00 €		

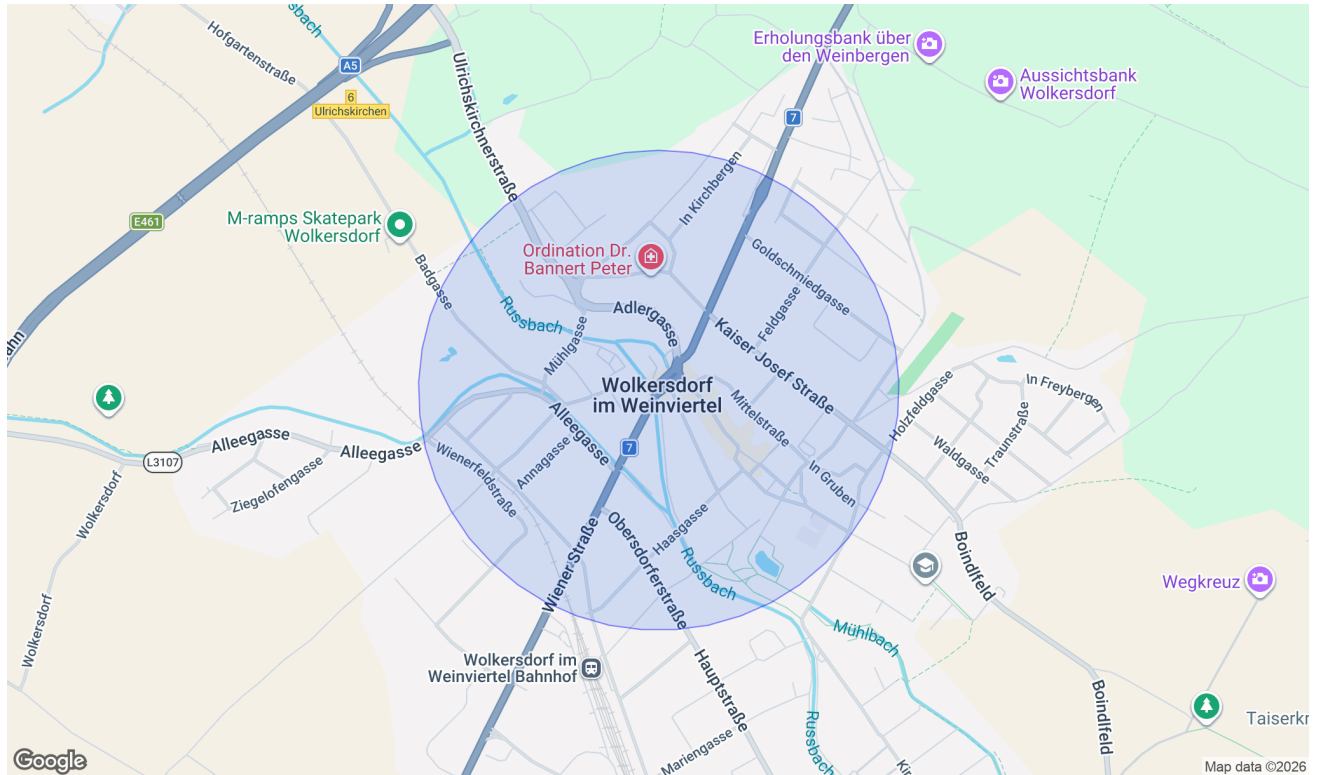
Weitere Fotos





Lage

2120 Wolkersdorf im Weinviertel



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m

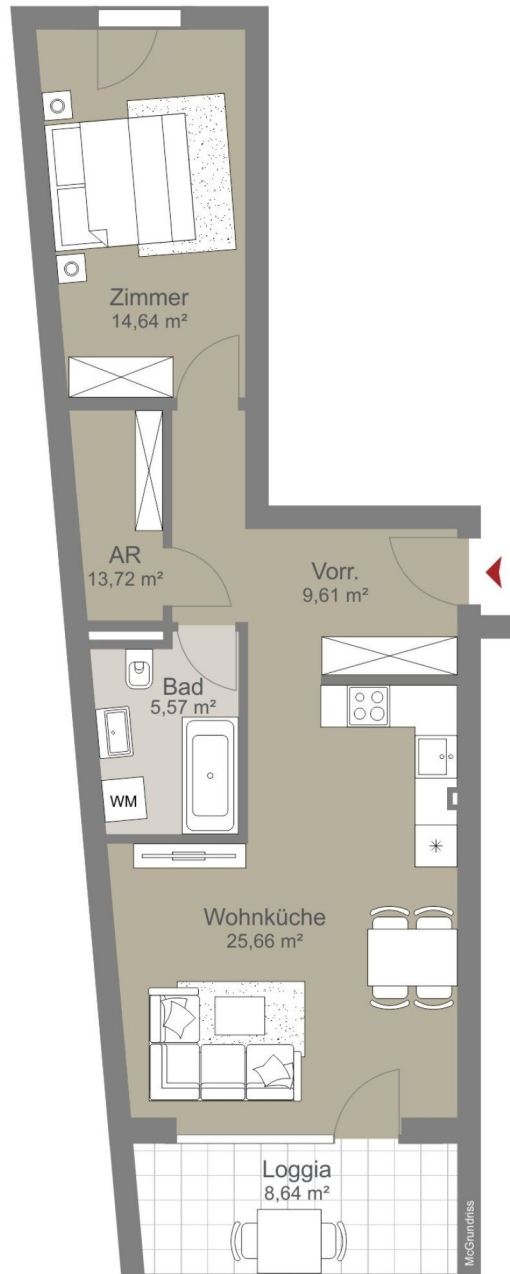
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



Top 4.2

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at