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 / Großebersdorf

. Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

. Befristung: 5 Jahre

. Ein Stellplatz ist in der Bruttomiete bereits inbegriffen.

Kostenaufschlüsselung:

Bruttomiete = 1.199 Euro inkl USt

Ablöse Küchenzeile = 5.000 Euro

Kaution = 4 BMM = 4.796 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 m²
Nutzfläche:	ca. 65,23 m²
Kellerfläche:	ca. 2,44 m²
Loggiafläche:	ca. 8,64 m²
Etage:	1.Stockwerk
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Nordwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	03.02.2032
HWB:	B 30,7 kWh/m²a

Ausstattung

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

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.199,00 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	20,25 €
Miete:	1.199,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.199,00 €

Kaution:	4.796,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos









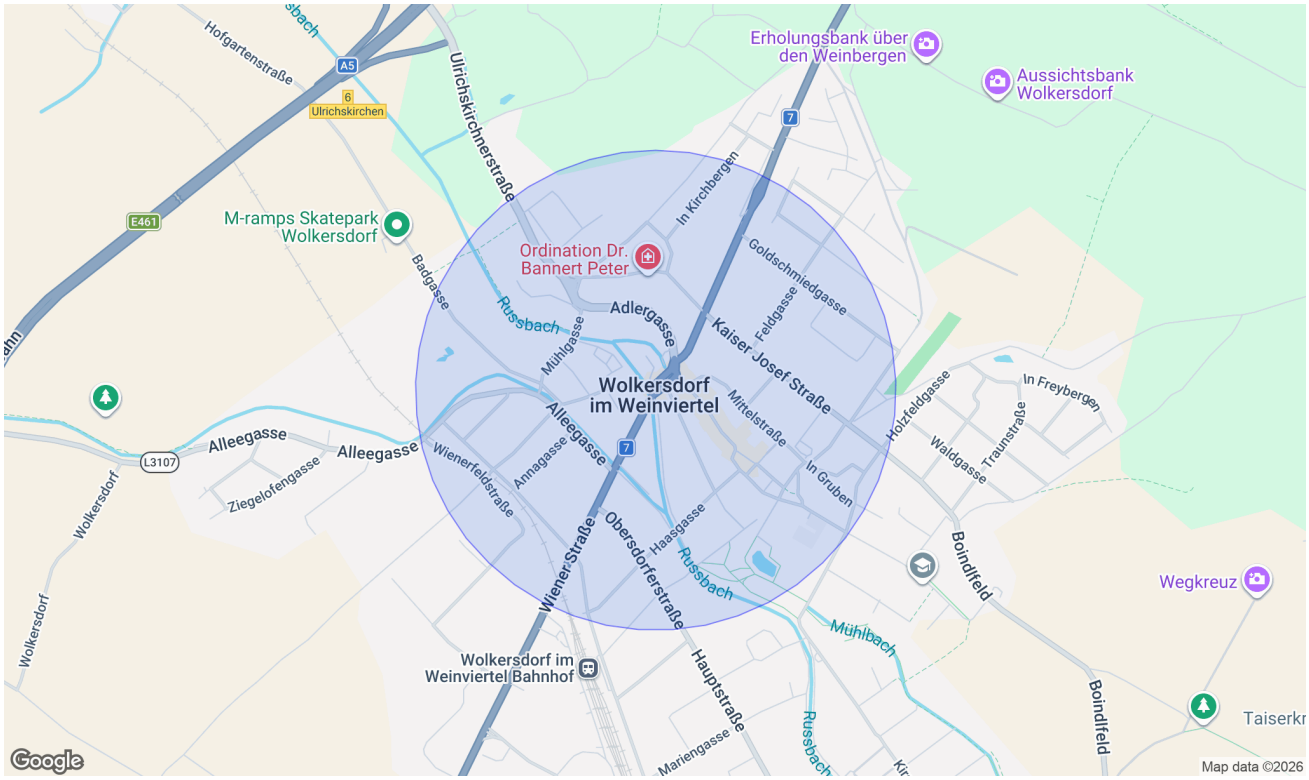






Lage

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


Zimmer
14,64 m²
AR
13,72 m²
Vorr.
9,61 m²
Bad
5,57 m²
WM
Wohnküche
25,66 m²
Loggia
8,64 m²
McGrundriss

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