

## Ländliche Idylle mit Fernblick nahe der Stadtgrenze Wien!



Titelbild

**Objektnummer: 1658\_3425**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2203 Manhartsbrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €

## Ihr Ansprechpartner



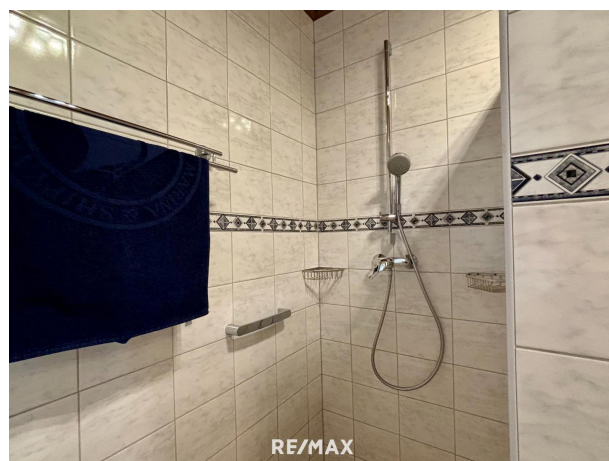
### Nina Chrenko

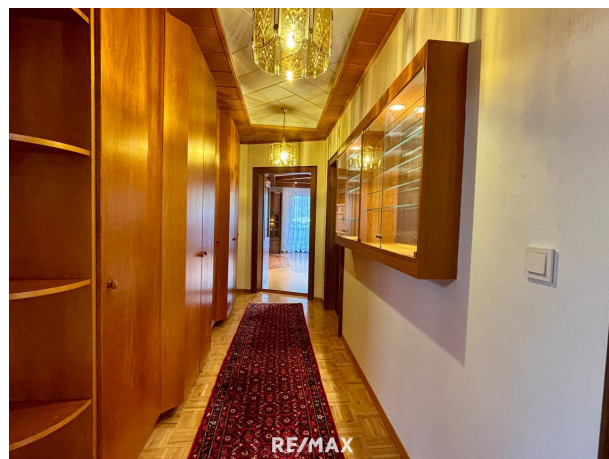
RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900  
H +43 660 7833479

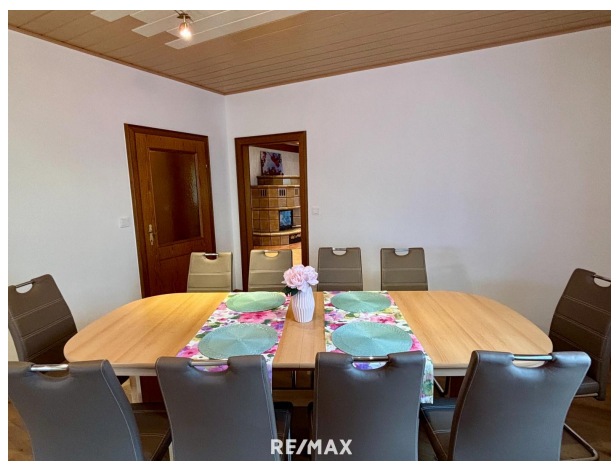
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



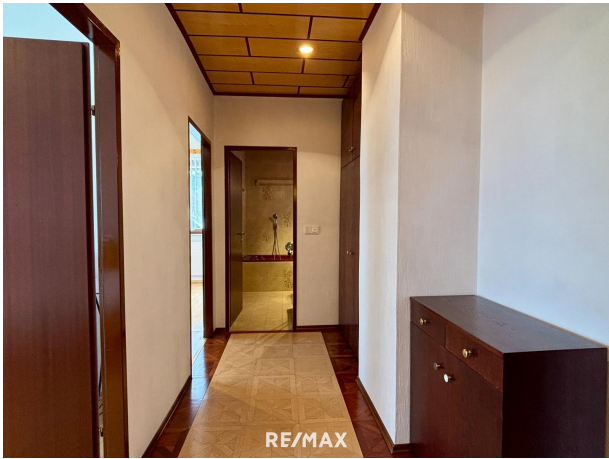


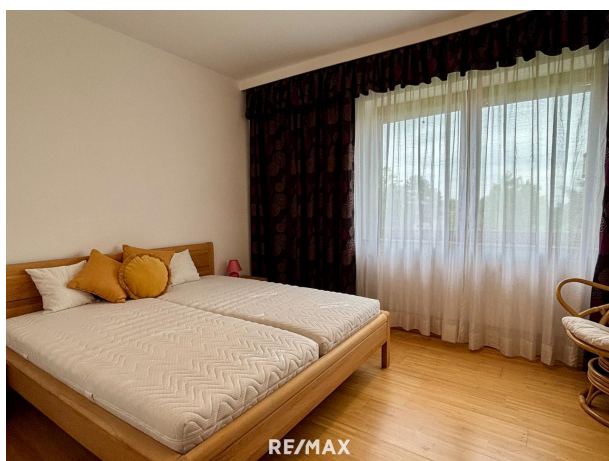
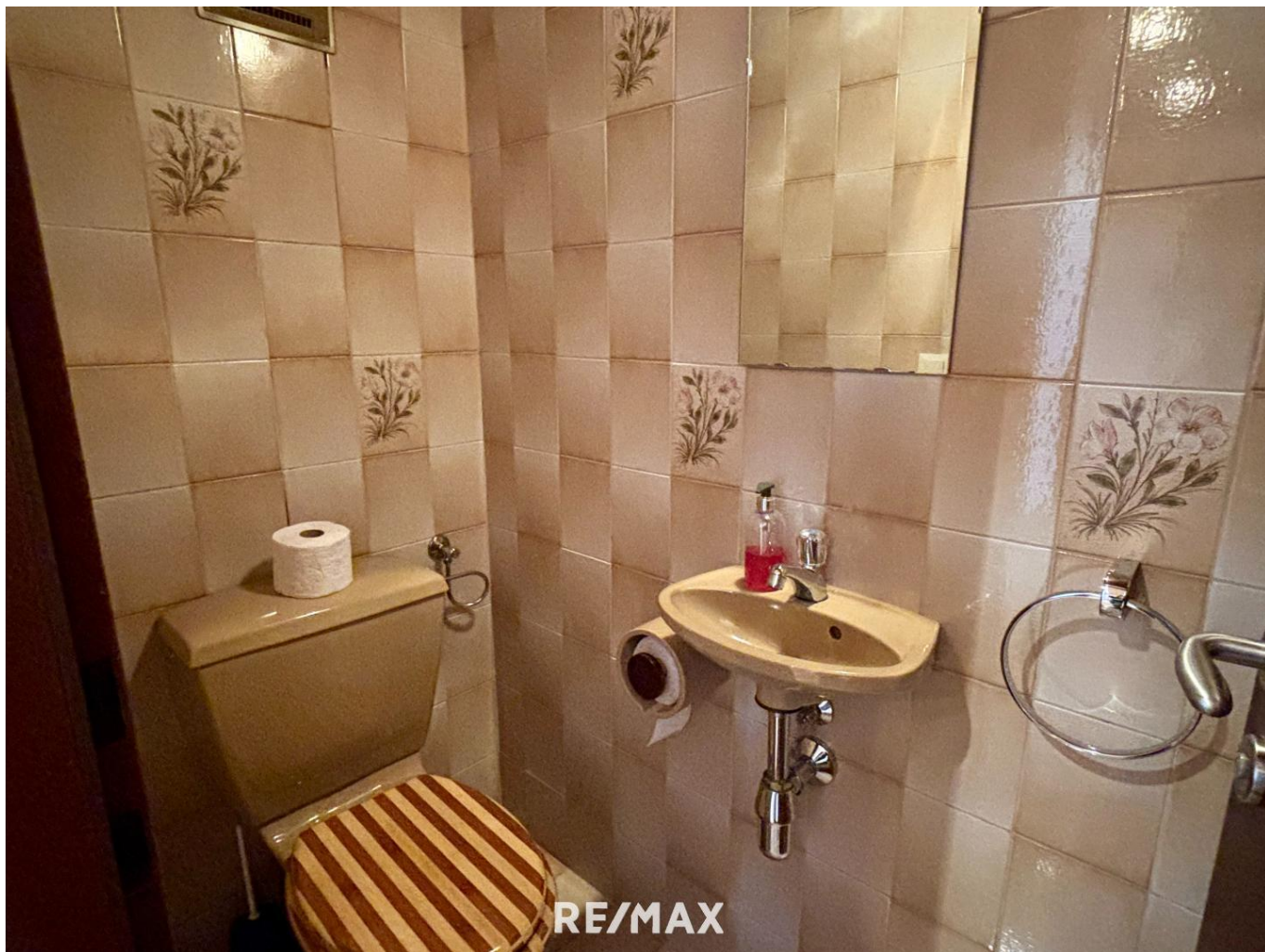














## Objektbeschreibung

Großzügige Wohnung zu vermieten!

Ablösefrei, Provision zahlt Vermieter (Bestellerprinzip!)

Die vor kurzem renovierte Wohnung im 1. Stock sucht Mieter, die viel Wert auf Platz und Komfort legen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 168m<sup>2</sup> (siehe beigefügte Pläne), bestehend aus

einer Garderobe,  
einem Vorzimmer,  
drei Schlafzimmer,  
einer Waschküche,  
einer Küche mit Essplatz,  
einem Esszimmer,  
zwei Badezimmer,  
zwei WC's,  
einer Speis,  
einem Wohnzimmer,  
einem Flur und  
zwei Loggien.

Die Wohnung bietet genügend Platz, große, licht durchflutete Räume und gemütliche Bereiche zum Wohlfühlen.

Ein Abstellplatz ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Pellets (Heizungsanlage von 2023)

Die Wohnung wird teil möbliert vermietet - es lohnt sich in jedem Fall, diese Wohnung in ruhiger Lage zu besichtigen!

Manhartsbrunn befindet sich im Bezirk Mistelbach und gehört zur Marktgemeinde Grossebersdorf ([www.grossebersdorf.at](http://www.grossebersdorf.at)).

Im Ort selbst finden Sie eine Wahl - Ärztin für Allgemeinmedizin, einen Kindergarten, eine Bäckerei, einen Bauernladen und ein Hotel und ein Dorfgasthaus.

Grossebersdorf ist eine sehr belebte Ortschaft mit Kindergarten, Volksschule, Ärztin für Allgemeinmedizin mit Hausapotheke, Nahversorger, div. Gewerbebetriebe, Gasthäuser, Heurige und viele andere Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist Manhartsbrunn gut erreichbar: ca. 5 km bis zur Brünner Straße bzw. S1, 5 km bis zum G3 und in weniger als 10 Minuten an die Wiener Stadtgrenze.

Der Bahnhof Wolkersdorf ist rund 9km entfernt.  
Die Busstation (Linie 501) befindet sich direkt vorm Haus und verbindet Schnellbahnhof Wolkersdorf mit dem Schnellbahnhof Floridsdorf.

Elektro Befund vom 11.03.2025  
Energieausweis vom 12.04.2023  
Pelletsheizung von 2023

Verbrauchsabhängige Abgaben:  
EVN Strom: 07/2023 - 07/2024: €383,77

**Monatlicher Mietzins: € 1450,--**

Kaution: €5000,-  
Betriebskosten (inkl. Müll, Warmwasser UND Heizung): €370,-  
Der Mietvertrag ist auf 3 Jahre - mit der Option zur Verlängerung - befristet.

Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet, eine Nachzahlung- oder Gutschrift ist möglich.  
Bezug des Objekts ist ab sofort möglich.

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Mi € 14

ete 50

U € 0

ms

atz

ste

uer

-----

-----

-----

-----

Ge € 14

sa 50

mt

bet

rag

-----

-----

-----

-----

Hei69.

zw 7 k

är Wh

me/(m

be <sup>2</sup>a)

dar

f:

KlaC

ss

e

Hei

zw

är

me

be

dar

f:

Fa 1.4

kto 1

r G

es

am

ten

erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaC  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: