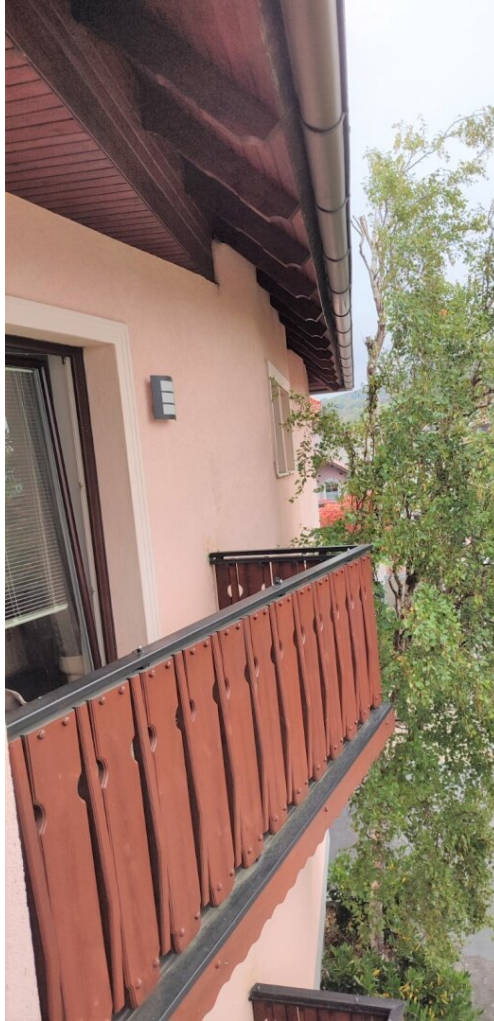


## **Gepflegtes Wohnen mit Balkon**



**Objektnummer: 2006**

**Eine Immobilie von LEXERIMMO.AT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2511 Pfaffstätten                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,35                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 591,95 €                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 410,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 483,61 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 73,61 €                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 49,98 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 58,36 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

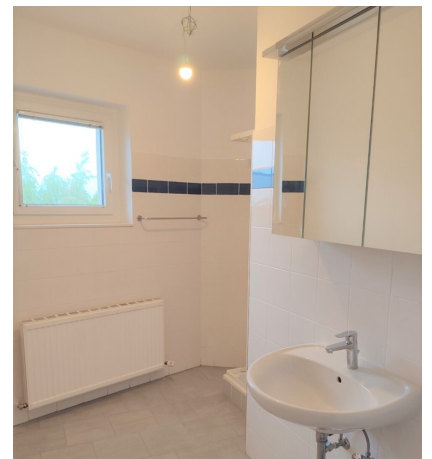
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Karin Birbamer**

LEXERIMMO.AT GmbH  
Hahngasse 32 Top 10











## Objektbeschreibung

Hübsche Garconniere mit Balkon.

Die Nutzfläche beträgt ca. 32m<sup>2</sup> plus 4m<sup>2</sup>-Balkon. Sie befindet sich im 1. Stock des Wohnhauses und besteht aus Vorraum, Wohn-Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, Duschbad und WC. Weiters ist ein Kellerabteil zugehörig.

Gepflegtes Wohnhaus mit Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum.

In Kürze verfügbar, langfristige Mietmöglichkeit.

Infrastruktur:

Wenige 100m nach Baden -

- div. Einkaufsmöglichkeiten f. den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Zum [Südbahn](#)-Anschluss Pfaffstätten - ca. 200m.

Zum Südbahn-Anschluss Baden - ca. 2,7km/6min.

Pfaffstätten ist ein bekannter Weinort (- seit seinen geschichtlichen Anfängen ist der Ort mit dem Weinbau verbunden und verdankt seinen Namen "Stätte der Pfaffen" dem Stift Klosterneuburg) und liegt direkt an der [Thermenlinie](#) - umgeben von schönen Weingärten, sanften Hügellandschaften und dem Rande des Wienerwaldes mit herrlichen Wanderwegen u. sportlichen Möglichkeiten. Eine Wohlfühlgemeinde mit noch viel ländlichem Charme und Lebensqualität.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap