

"Familienfreundliches Miethaus mit Sauna, Garten und Loggia!"



Bild 1, Außenansicht

Objektnummer: 1626_27262

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	ca. 1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,37 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.679,00 €
Kaltmiete	1.799,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dimitri Grabar

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

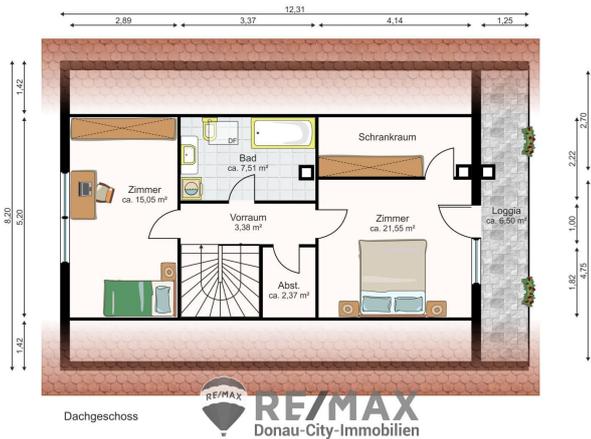
H +43 699 13 002 004
F +43 1 699 11 12 - 13

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

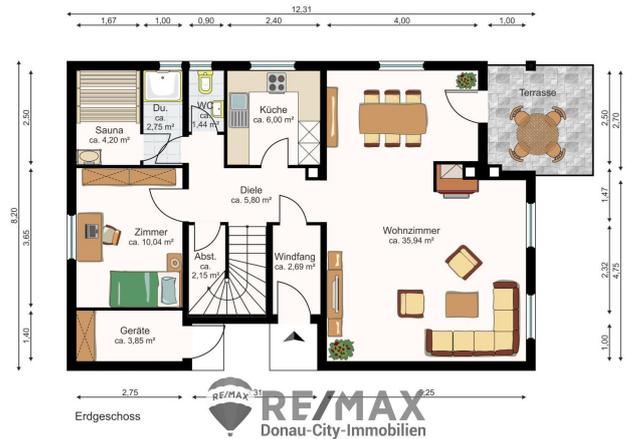








Dachgeschoss
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



Erdgeschoss
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Familienfreundliches Miethaus mit Sauna, Garten und Loggia in Brunn am Gebirge"

Dieses charmante Miethaus (in VELOX-Bauweise) in Brunn am Gebirge bietet mit rund **127,37 m² Wohnfläche** viel Raum zum Leben und Wohlfühlen – und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem netten Garten, sowie einem ganz besonderen Highlight: einer eigenen **Sauna mit Duschbereich**.

Erdgeschoss:

Beim Eintreten empfängt Sie ein Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Die Küche bietet Platz um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten (die Küchenfronten werden noch erneuert bzw. getauscht!).

Der großzügige Wohn-Essbereich mit offenem Kamin, hat einen direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer.

Eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Stauraum unter der Treppe sowie die bereits erwähnte Sauna mit Dusche runden diese Ebene ab und sorgen für echte Wohlfühlmomente.

Obergeschoss:

Im Obergeschoß erwarten Sie zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, eines davon mit praktischem Schrankraum und Zugang zur Loggia.

Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, das Badezimmer ist mit Wanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Haus wurde frisch ausgemalt, und in mehreren Räumen wurden neue Laminatböden verlegt – so können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Außenbereich:

Der Garten bietet viel Platz zur Entspannung, zum Spielen oder zur Gartengestaltung.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein **Rasenroboter** sowie eine **automatische**

Bewässerungsanlage – so bleibt Ihre grüne Oase stets in Bestform.

Im Geräteraum haben Sie die Möglichkeit div. Gegenstände und Gartengeräte unterzubringen.

Die Lage – ruhig & zentral zugleich!

Das Haus befindet sich in angenehmer Wohnlage am Rennweg in Brunn am Gebirge – ruhig gelegen und doch gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der Nähe.

Auch Freizeitangebote wie das Freibad, Spazierwege und Heurigenlokale sind rasch erreichbar.

Die öffentliche Anbindung:

In wenigen Minuten erreichen Sie Busverbindungen sowie den Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf mit direkter Verbindung nach Wien.
Auch mit dem Auto sind Sie dank der nahen A21 und S1 rasch in der Stadt – oder im Grünen.

Fazit:

Ein angenehmes Zuhause - ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Ruhe und ein durchdachtes Raumkonzept legen.

Miete (inkl. BK und MwSt.) € 1.799,00

Nettomiete: € 1.679,00 (keine Steuer)

Betriebskosten: € 109,09 + 10 % MwSt. (€ 10,91) = € 120,00 (exkl. Rauchfangkehrer)

Kaution: € 5.397,00

Mietdauer: 3,5 Jahre

Heizkostenangaben leider nicht verfügbar!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1679	
Betriebskosten	€	109,09	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	10,91	

Gesamtbetrag € 1799

Heizwärmebedarf: 174.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: E