

**Ihr Familienwohn(t)raum im Tullnerfeld -
4-Zimmer-Gartenwohnung / Neubau / topmodern /
Erstbezug - im Grünen wohnen, aber in der Stadt arbeiten -
Tiefgarage vorhanden!**



Objektnummer: 6418/938

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Pixendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	114,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	92,38 m ²
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.625,00 €
Kaltmiete (netto)	1.159,02 €
Kaltmiete	1.477,27 €
Betriebskosten:	318,25 €
USt.:	147,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

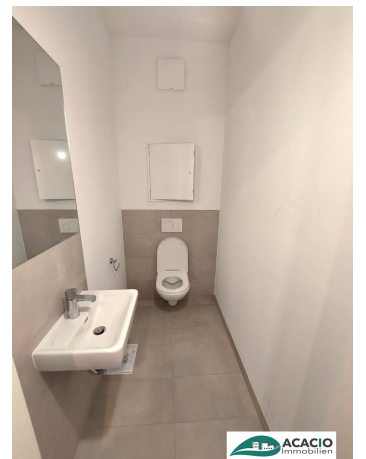


Prok. Daniela König









**Prok. Daniela König
Immobilienberaterin**

**0664 386 55 02
dk@acacio.at**



**ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48/Stg. 1
A-3451 Pixendorf
Tel.: 02275 42026-14
E-Mail: office@acacio.at
Web: www.acacio.at**





Fuchsenstraße 9, A-3441 Pixendorf

Fuchsenstraße 9_Stiege 2 / TÜR 5
Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	114,49 m²
Terrasse	20,22 m²
Garten	92,38 m²
Kellerabteil	2,55 m²

BAUHERR:
LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH
LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Diese topmoderne und großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung verfügt über ca. 114,49m² Wohnfläche und einem über 90 m² großen Eigengarten samt Terrasse.

Hier finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie!

Die WOHNUNG teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC extra
- Badezimmer mit Dusche und zusätzlichem WC
- Abstellraum

Waschmaschinenanschluss vorhanden

Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint, hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung inklusive.

Befristung des Mietvertrages: 5 Jahre (kündbar seitens Mieter nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten)

Einmalige Kosten:

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Das Projekt: URBANES WOHNEN IM GRÜNEN

Ihr Wohn(t)raum im Tullnerfeld bietet komfortable zusätzliche Einrichtungen wie einen Kindergarten, eine Kleinkinderbetreuung, einen Fitnessraum (in Entstehung), einen Waschsalon, eine Post-Abholstation, einen Kinderspielplatz sowie einen Freizeitraum, welcher gebucht werden kann.

Auch ein kleines Cafe sowie ein Hofladen sind geplant.

Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt durch Erdwärme in Verbindung mit Fernwärme und einer Photovoltaikanlage.

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das genau Ihren Anforderungen entspricht. In dieser neu errichteten Wohnhausanlage mit mediterranem Charakter erwarten Sie perfekt geschnittene moderne 2-5 Zimmerwohnungen, von ca. 38 m² bis zu ca. 114 m² Wohnfläche, alle entweder

mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Gärten und natürlich einem Kellerabteil. Komplette ausgestattete Küchen und Badezimmer sind hier ebenso selbstverständlich, wie großzügige Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder.

In der Tiefgarage können PKW-Stellplätze gegen zusätzliches Entgelt angemietet werden. Die Wohnhausanlage selbst ist nahezu autofrei. Viel Grün und ansprechende Gestaltungselemente verstärken den Wohlfühlcharakter der Wohnhausanlage. Auf den Dachflächen stehen Hochbeete zur allgemeinen Nutzung ("urban-gardening") genauso zur Verfügung wie beschattete Sitzmöglichkeiten -hier oben auf den Dächern der Anlage können Sie die Seele baumeln lassen.

Ihr Wohn(t)raum im Tullnerfeld. Sie haben die Wahl!

- gut geschnittene Wohnungen mit großen Balkonen, Terrassen oder Gärten
- Voll ausgestattete Küchen und Badezimmer
- Hochwertige Vinyl-Böden in Holzoptik
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Deckenkühlung im Dachgeschoss
- Ladestationen für E-Mobilität
- Paketabholstationen
- Wasch-Salon mit qualitativen Miele-Geräten
- Fitnessraum (in Vorbereitung)
- Veranstaltungsraum (in Vorbereitung)
- Kindergarten und Kleinkinderbetreuung direkt in der Wohnhausanlage
- Kinderspielplatz
- urban-gardening

Hinweis: Die Verrechnung von Warmwasser, Heizkosten sowie Kaltwasser erfolgt gesondert und ist nicht in den Betriebskosten enthalten. Gleiches gilt für Stromkosten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Beratungs- und Besichtigungstermin.

Ansehen lohnt sich!

Gerne steht Frau Daniela König für weitere Informationen unter der Tele.nr.: 0664/ 386 55 02 oder unter der e-mail: dk@acacio.at zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.acacio.at

[===== Weitere interessante Wohnungstypen verfügbar – gerne stellen wir auf Anfrage mehr Informationen zur Verfügung! =====](#)

Dieses Angebot versteht sich als freibleibend und unverbindlich. Unsere Angaben erfolgen auf

Grund von Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap