# lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit Loggia - Wohn(t)raum im Tullnerfeld - im Grünen wohnen, aber in der Stadt arbeiten - Tiefgarage vorhanden!



Objektnummer: 6418/936

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 3451 Pixendorf

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugWohnfläche:73,90 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 2,31 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 26,03 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,80

Gesamtmiete1.090,00 ∈Kaltmiete (netto)785,47 ∈Kaltmiete990,91 ∈Betriebskosten:205,44 ∈USt.:99,09 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien GmbH Bahnhofsring 48

















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: (\*\*\*\*)
Web







Lageplan ohne Maßstab

### Rebhuhnstraße 2, A-3441 Pixendorf

Rebhuhnstraße 2\_Stiege 3 / TÜR 20 3.Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 73,90 m²
Loggia 6,89 m²
Balkon 1,11 m²
Kellerabteil 2,31 m²

BAUHERR: LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH



Die dargestelle Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsproschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind – ausgenommen Kürhe, Bademanne und J oder Dusche Warchschund WC – nicht Bestandteil der Wohnung von Möblebestellungen sind Naturnaße zu nehmen. Anderungen der Küchenanttellung ortenbatten Cruck- und Sarfeibler, sowie Irrtümer und baufich bedinget Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa – Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgebich ist in jedem Salder Mietvertrag.



## **Objektbeschreibung**

## Die Wohnung:

Diese topmoderne Mietwohnung im 3. Obergeschoß mit ca. 73,90m² Wohnfläche verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Loggia - genießen Sie hier den ganzen Tag die Sonne!

## Die WOHNUNG teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- großzügiger Wohnraum mit Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche (Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- WC extra
- Abstellraum

Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadtund 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 mediteranem 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. Komplett ausgestattete Küchen und Badezimmer sind hier ebenso selbstverständlich, wie großzügige

Abstellflächen für Kinderwägen 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 <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <1.500m Krankenhaus <7.500m

## Kinder & Schulen

Schule <3.000m Kindergarten <1.500m 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap