wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit großer Loggia und herrlichem Ausblick auf Grünanlage mit toskanischem Flair - Neubau - Erstbezug - Tiefgarage vorhanden



Objektnummer: 6418/935

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 3451 Pixendorf

Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug **Wohnfläche:** 69,09 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Keller: 2,03 m²

Heizwärmebedarf: 2.828,48 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,76

 Gesamtmiete
 1.150,00 ∈

 Kaltmiete (netto)
 853,38 ∈

 Kaltmiete
 1.045,45 ∈

 Betriebskosten:
 192,07 ∈

 USt.:
 104,55 ∈

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 4, A-3441 Pixendorf

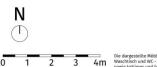
Rebhuhnstraße 4 / TÜR 17 2.Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Loggia Kellerabteil 69,09 m² 17,05 m² 2,03 m²

BAUHERR: LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH





Die dargeseilte Möblerung hat Symbotchankter und stellt einen Einrichtungspornschlag das nie Einrichtungsgegenstände sind – ausgenommen Kürhe, Badewanne und / oder Dusche Wachtigen und Wachtigen und Wei – sicht Bestandtelle der Wohlmag, Wordbübbestellungen sich abtaturmäße zu nehmen. Anderungen denkenantfelning worbehalten. Orusk- und Sarfehler, sowie Irrümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa – Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in Jeden Talled er Allevertrag.

Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Diese schöne Mietwohnung mit perfektem Grundriss befindet sich im 2. Obergeschoß mit ca. 69,09m² Wohnfläche und verfügt über eine großzügige Loggia, die durch Ihren Ausblick auf eine herrlich angelegte Grünanlage besticht.

Die WOHNUNG teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum- bzw. Flur
- großzügiger Wohnraum mit vollausgestatteter Küche
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche (Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- WC extra

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 Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap