

## **Wunderschöne 3- Zimmer Wohnung mit Terrasse direkt an den Donau- Auen!**



**Objektnummer: 50491**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marienring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Haslau-Maria Ellend
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Gesamtmiete	1.125,00 €
Kaltmiete (netto)	882,79 €
Kaltmiete	1.022,73 €
Betriebskosten:	139,94 €
USt.:	102,27 €
Provisionsangabe:	

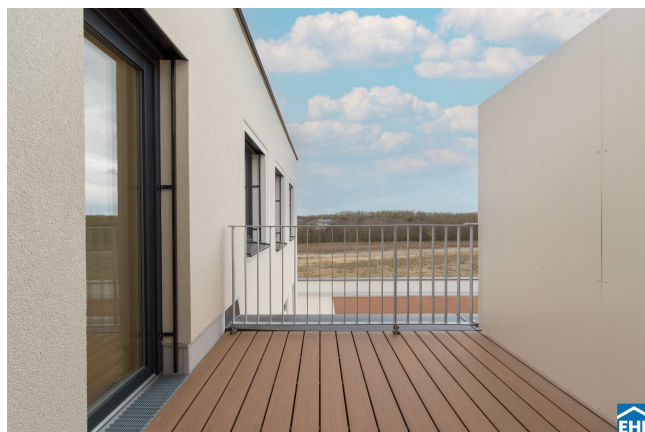
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**







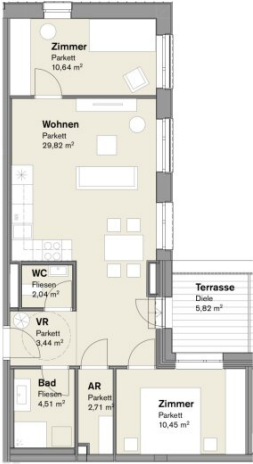
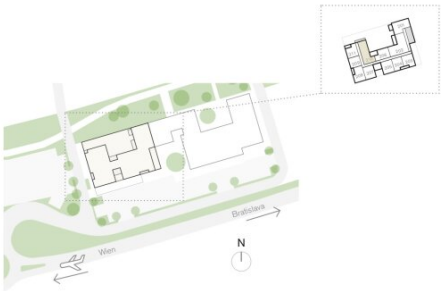


TOP 210 Wohnung | 2. Obergeschoß

Marienberg 1, 2402 Maria Ellend  
29.06.2022

210	Wohnen und Aufenthalt	AR	271 m <sup>2</sup>
		Bad	4,51 m <sup>2</sup>
		VR	3,44 m <sup>2</sup>
		WC	2,04 m <sup>2</sup>
		Wohnen	29,82 m <sup>2</sup>
		Zimmer	10,45 m <sup>2</sup>
		Zimmer	10,64 m <sup>2</sup>
		Freifläche berechnet	Terrasse (30 %)
			<b>65,36 m<sup>2</sup></b>

Flächenberechnung nach ÖNORM B1800 / EN 15221-6



Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Vorschlag (zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Grundlage der Ausstattung ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Heizwärmebedarf (HwB): 36,0 kWh/m²a (Referenzklima). Gesamtenergieeffizienz-Faktor (FgEE): 0,70 (Referenzklima).  
Druck- und Stützfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten.  
Rechtsverbindlich sind ausschließlich die einem allfälligen Mietvertrag zugrundeliegenden Konditionen, Pläne, Ausstattungen und Unterlagen, Planstand April 2021.



# Objektbeschreibung

## Willkommen im au-side!

Der Standort Marienring 1/210 überzeugt durch seine optimale Lage direkt am Nationalpark Donau-Auen. Eingebettet in eine wunderschöne, grüne Umgebung, bietet die Adresse eine einzigartige Kombination aus Naturnähe und guter Erreichbarkeit. Endlose Spazier- und Radwege, frische Luft und die Nähe zur Donau machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsgebiet für alle, die Ruhe und Erholung im Grünen suchen – ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist Echtholz-Parkett in Eiche Natur verlegt, im Badezimmer und WC modernes Feinsteinzeug. Die ausgewählten Keramiken und Armaturen lassen hier behagliches Wellnessgefühl einziehen.

Beheizt wird über eine Fußbodenheizung, die an heißen Sommertagen auch als Stützkühlung funktioniert und somit über das ganze Jahr wunderbares Barfußgefühl auf wohl-temperierten Feinsteinzeug-Boden ermöglicht.

Die Fenster in Kunststoff mit Aludeckschalen sind dreh-kippbar und mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet, der sich elektrisch bedienen lässt.

Die Wohnung selbst bietet Ihnen ein großzügiges Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küche und direkten Zugang auf die gemütliche Terrasse, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum und Abstellraum. Zum Verweilen an der frischen Luft bietet sich die knapp 6m<sup>2</sup> große Terrasse perfekt an.

**Die Produktion der Wärme & Kälteenergie erfolgt nachhaltig und kostengünstig mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen.**

## Ausstattung:

- Parkett Eiche Natur seidenmatt
- Feinsteinzeug in Bad und WC
- Kunststofffenster mit Aludeckschalen
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Wohnungseingangstüren in WK III
- Voll ausgestattete Küche vom Küchenstudio
- Fußbodenheizung mit Fußbodenstützkühlung!
- Leerverrohrung Klimaanlage (Splitgeräte)
- A1 Kabelversorgung
- Gegensprechanlage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

- Ein Kellerabteil kann bei Bedarf angemietet werden
- Haus-SAT-Anlage

Ein Outdoorstellplatz kann für 35 EUR im Monat angemietet werden.

Die Kosten für Heizung, Kalt- und Warmwasser, Strom, A1 Kabelversorgung, etc. sind in der Miete noch nicht inkludiert!

**Bezugsfertig:** 01.12.2025

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautio

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**

Apotheke <4.500m

Arzt <5.250m

Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.250m

### **Sonstige**

Polizei <4.250m

Post <500m

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m



Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap