

**3-Zimmerwohnung in neuer Wohnhausanlage mit großer Loggia und tollem Ausblick auf Grünanlage mit toskanischem Flair - Neubau - Erstbezug - Tiefgarage vorhanden**



**Objektnummer: 6418/948**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	68,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	853,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.045,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,07 €
<b>USt.:</b>	104,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48

3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-1

H +43 7664 386 55 0

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur







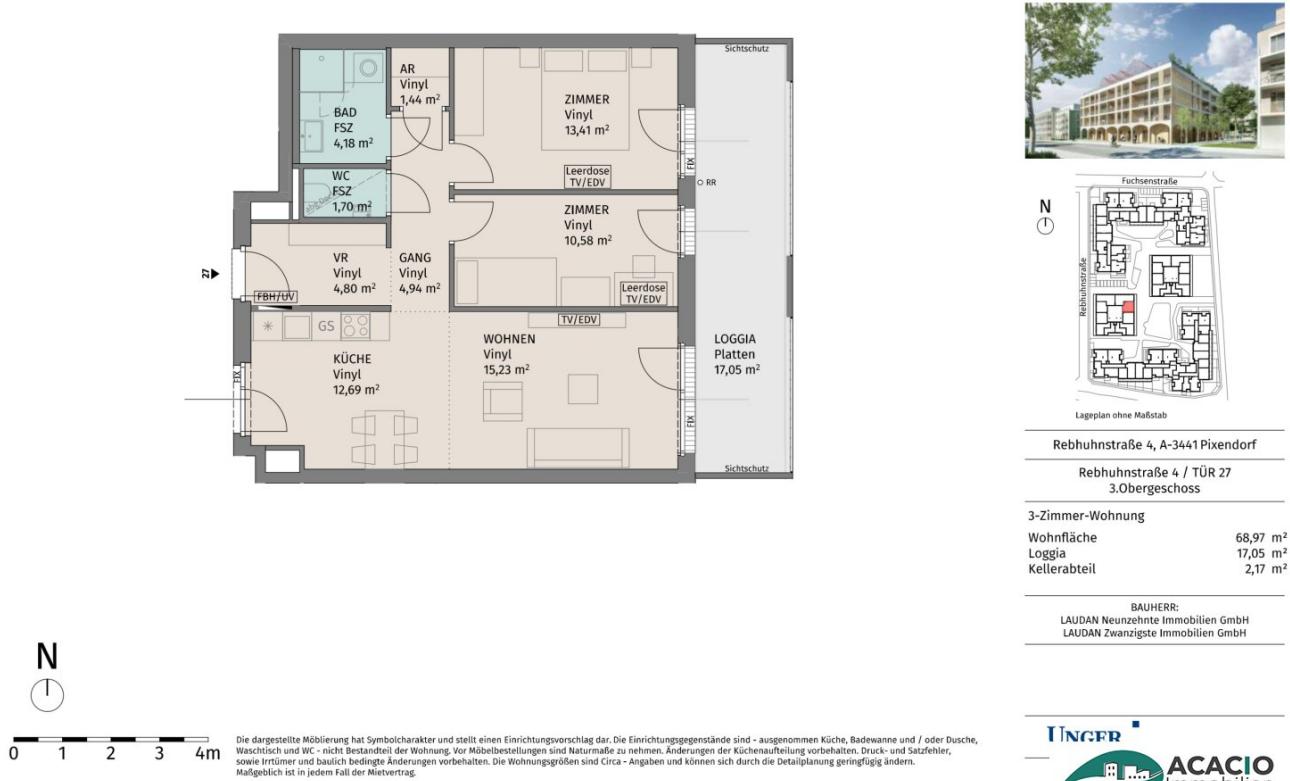


**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

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



ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48/Stg. 1  
A-3451 Pixendorf  
Tel.: 02275 42026-14  
E-Mail: [dk@acacio.at](mailto:dk@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)



# Objektbeschreibung

## Die Wohnung:

Diese schöne Mietwohnung mit perfektem Grundriss befindet sich im 3. Obergeschoß mit ca. 68,97m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> bis zu ca. 114 m<sup>2</sup> 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 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. Gleches 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](http://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 Doppelmaßlers – 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