

**tolle 3-Zimmerwohnung mit optimalem Grundriss im  
Wohnpark Tullnerfeld INKLUSIVE TIEFGARAGEN- und  
AUßENSTELLPLATZ - im Grünen wohnen, aber in der  
Stadt arbeiten**



**Objektnummer: 6418/951**

**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>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	771,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.080,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,10 €
<b>USt.:</b>	118,09 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsserrichtungsgebühr € 200,00 inkl. 1 Tiefgaragenplatz und 1 Außenstellplatz

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

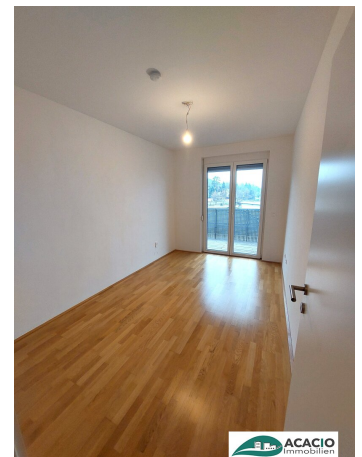
ACACIO Immobilien  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-1  
H +43 7664 386 55 0

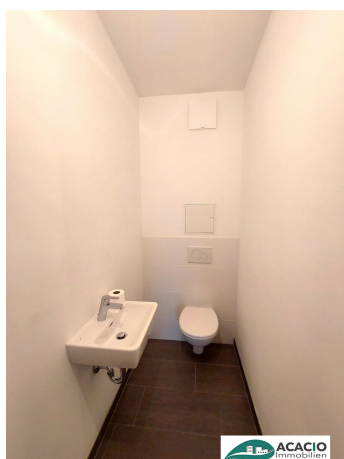
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



















**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

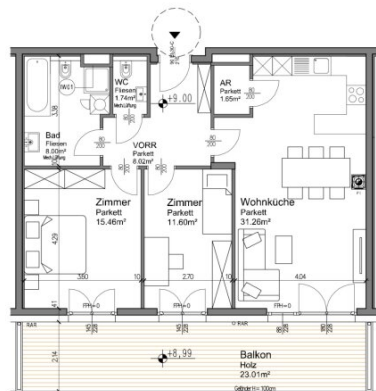
**0664 386 55 02**  
**dk@acacio.at**



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







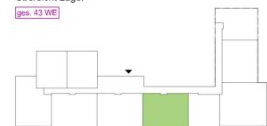
# WOHNPARK Tullnerfeld

Adresse:  
Wohnpark Tullnerfeld  
3441 Pexdorf im Tullnerfeld

BS2 | TOP 34 | 3.OG | WNF 78m²  
BALKON 23m²

Übersicht Lage:

ges. 43 WE



Maßstab: 0 1 2 3 4 5

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau- Möbeln nicht geeignet.  
Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details  
sind nicht Planinhalt.  
Änderungen vorbehalten!  
Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung.  
Maß- und Flächentoleranz +/- 3%.

© Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der Buschina und Partner  
Ziviltechniker GmbH. Jede Vervielfältigung, Verbreitung, Vervielfältigung,  
Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung einer anderen  
Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen  
Einverständniserklärung der Buschina und Partner Ziviltechniker GmbH.

Symbole:



## Objektbeschreibung

Diese Mietwohnung im 3. Liftgeschoß mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen großzügigen Balkon mit ca. 23 m<sup>2</sup>.

Ebenso vermietet werden 1 Tiefgaragenparkplatz und 1 Außenabstellplatz.

### **Die WOHNUNG teilt sich wie folgt auf:**

- großzügiger Vorraum
- großzügiger Wohnraum mit vollausgestatteter, offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC (Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- WC extra
- Abstellraum

### **MODERN WOHNEN: DER WOHNPAK TULLNERFELD.**

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das genau Ihren Anforderungen entspricht. Denn im Wohnpark Tullnerfeld erwarten Sie perfekt geschnittene, moderne Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Gärten und einem Höchstmaß an Komfort. Komplett ausgestattete Küchen und Badezimmer sind hier ebenso selbstverständlich wie eine Tiefgarage, Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder sowie Kinderspielplätze.

### **Wohnpark Tullnerfeld.**

- Perfekt geschnittene Wohnungen mit großen Balkonen, Terrassen und Gärten.
- Voll ausgestattete Küchen und Badezimmer.
- Hochwertige Parkettböden und Fliesen.
- Rollläden

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

Weiters verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil, Lift ist ebenfalls vorhanden. Haustiere nach Absprache!

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

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



**Einmalige Kosten:**

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung EUR 200,--

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

Ansehen lohnt sich!

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.

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! ====

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 <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap