

## "Wohnung mit Traumterrasse und Waldblick"



01 Südansicht

**Objektnummer: 1626\_28097**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Riederberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.236,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl. Ing. Herwig Tretter

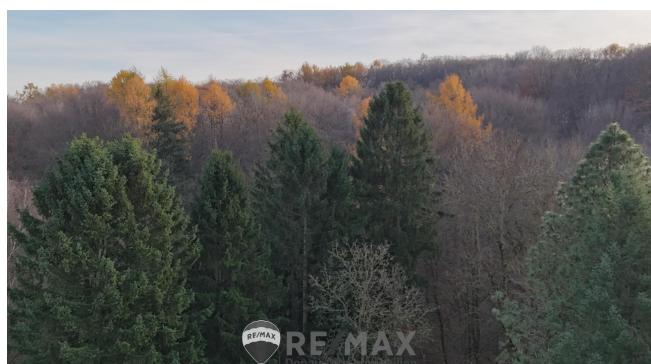
RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 1806833

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













WIR FEIERN

25 Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



# Objektbeschreibung

## **"Wohnung mit Traumterrasse und Waldblick"**

Wenn Sie Natur und Erholung im Wienerwalds suchen, trotzdem nur je ca. eine Viertelstunde von der Wiener Stadtgrenze oder dem Tullner Hauptplatz entfernt wohnen wollen, dann ist diese 2025 neu renovierte Dachgeschosswohnung genau das Richtige.

Das ca. 1970 erbaute und 2019 erweiterte Zweifamilienhaus verfügt im Obergeschoß über eine getrennt begehbarer Wohnung. Sie besteht aus 3 Schlaf- oder Arbeitszimmern, einem großen Wohnzimmer, 2 WC, einem Bad und Zugang zum Dachboden als Abstellkammer. Von der großzügig gestalteten Terrasse des Obergeschoßes genießen Sie die Aussicht wie von einem Adlerhorst hinaus in den Wienerwald und in die Gärten der Umgebung.

Mittel- und Untergeschoß verbleiben den Eigentümern, die diese jedoch derzeit und auf längere Zeit geplant nur selten und kurzfristig bewohnen.

Über den gemeinsamen Haupteingang führt eine kleine Treppe zur Mietwohnung mit separatem Eingang.

2 Plätze vom Kfz-Abstellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet, stehen Ihnen zur Verfügung.

Neben dem mit Holz beheizbaren Kaminofen im Wohnzimmer erzeugen funkelnagelneue energieeffiziente Infrarotpaneelle wohlige und gesunde Wärme. Zusätzlich sind das Wohnzimmer und ein Zimmer mit Klimaanlagen ausgestattet.

Zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn, Westbahn, S-Bahn anbindung und billigem Parkhaus sind es nur ca. 20 Autominuten, zum Bahnhof Tullnerfeld (Westbahnstrecke) mit besten Verbindungen nach Wien oder St. Pölten etc. ist es noch deutlich kürzer. Das große Einkaufszentrum Auhof in Wien West ist ca. in einer Viertelstunde zu erreichen. Das ebenso nahe gelegene entzückende Gartenstädtchen Tulln an der Donau lockt mit vielfältigen Attraktionen und bester Infrastruktur wie der Uniklinik, dem Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten z.B. im Shoppingcenter Rosenarcade oder der Einkaufsmeile mit Möbelhaus, Baumarkt und vielen anderen.

Kindergärten, Ärzte, Schulen, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken etc. sind in den nahe gelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen zu finden.

Diese ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus großer Terrasse, Dachboden und Abstellplätzen in Grünlage und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegen (Nähe Bundesstraße 1) mieten Sie zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis.

Auf ein lebenswertes Leben im Wienerwald!

Abkürzung: OG ... Obergeschoss

**Die Bruttomiete NUR € 1.490,-- inkl. BK und Ust.**

Nettomiete: € 1.236,30

Betriebskosten netto: € 118,25

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossenAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1236,3	zzgl 10% USt.
Betriebskost € en		118,25	zzgl 10% USt.
Umsatzsteu € er		135,45	
<hr/>			
Gesamtbetr € ag		1490	
<hr/>			

Heizwärmeb 82.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz C

wärmebedar

f:

Faktor Gesa 2.71

mtenergieeff

izienz:

Klasse E

Faktor Gesa

mtenergieeff

izienz: